

# PLUi-H

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT 2019

Aigrefeuille  
Aucamville  
Aussonne  
Balma  
Beaupuy  
Beauzelle  
Blagnac  
Brax  
Bruguières  
Castelginest  
Colomières  
Cornebarrieu  
Cugnaux  
Drémil-Lafarge  
Fenouillet  
Flourens  
Fonbeauzard  
Gagnac-sur-Garonne  
Gratentour  
Launaguet  
Lespinasse  
L'Union  
Mondonville  
Mondouzi  
Mons  
Montrabé  
Pibrac  
Pin-Balma  
Quint-Fonsegrives  
Saint-Alban  
Saint-Jean  
Saint-Jory  
Saint-Orens-de-Gameville  
Seilh  
Toulouse  
Tournefeuille  
Villeneuve-Tolosane

**PLUi-H approuvé par délibération  
du Conseil de la Métropole du 11/04/2019**

**3 - Pièces réglementaires**

**3A - Règlement écrit**



# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU REGLEMENT DU PLUI-H.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>Titre 1 : Champ d'application territorial du règlement du PLUI-H.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>Titre 2 : Portée juridique du règlement du PLUI-H .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>Titre 3 : Structure et composition du règlement du PLUI-H .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>Titre 4 : Division du territoire métropolitain en zones.....</b>  | <b>16</b> |
| <b>PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....</b>  | <b>21</b> |
| <b>Titre 1 : Articulation entre les différentes règles .....</b>   | <b>22</b> |
| Chapitre 1 : Articulation entre règles graphiques et règles écrites.....   | 22        |
| Chapitre 2 : Articulation entre dispositions communes à l'ensemble des zones et dispositions spécifiques à chacune des zones.....  | 24        |
| Chapitre 3 : Articulation entre règles graphiques .....  | 25        |
| <b>Titre 2 : Les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones .....</b>  | <b>26</b> |
| Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....   | 26        |
| Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ..26  |           |
| Paragraphe unique : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou soumis à condition .....  | 26        |
| Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....   | 28        |
| Paragraphe 1 : Mixité fonctionnelle :.....   | 28        |
| Paragraphe 2 : Règles en faveur de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale .....   | 31        |
| Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....   | 33        |
| Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....  | 33        |
| Paragraphe 1- Les règles écrites définissant l'implantation des constructions : .....  | 33        |
| Paragraphe 2- Les règles graphiques définissant les valeurs de hauteur / du coefficient d'emprise au sol (ES) / et du coefficient d'espace de pleine terre exigés (EPT) : le « système d'étiquettes »..... | 35        |
| Paragraphe 3- Les autres règles graphiques définissant l'implantation des constructions : .....  | 40        |
| Paragraphe 4 - La possibilité d'adaptation des règles relatives aux formes urbaines, à la volumétrie et à l'implantation des constructions pour prendre en compte les différents contextes : .....         | 42        |
| Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....   | 47        |
| Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures.....   | 47        |
| Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage.....   | 50        |
| Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale .....   | 55        |
| Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité .....                                | 57        |
| Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....  | 59        |
| Paragraphe Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir .....   | 59        |
| Section 4 : Stationnement.....   | 61        |
| Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes .....   | 61        |
| Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés .....   | 62        |
| Paragraphe 3 : Stationnement des vélos.....  | 66        |
| Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés.....  | 69        |
| Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....  | 69        |
| Paragraphe 1 : Les accès .....   | 69        |
| Paragraphe 2 : Voirie .....  | 69        |
| Section 2 : Desserte par les réseaux .....   | 70        |
| Paragraphe unique : Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers .....   | 70        |

**PARTIE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES DU PLUI-H.....73****SOUS PARTIE 1 : LES ZONES URBAINES A VOCATION MIXTE ..... 74**

|   |            |
|---|------------|
| <b>Titre 1 : La zone urbaine à vocation mixte UM1.....</b>      | <b>74</b>  |
| Sous titre 1 : secteur UM1-1.....                               | 78         |
| Sous titre 2 : secteur UM1-2.....                               | 83         |
| Sous titre 3 : secteur UM1-3 (secteur sauvegardé).....          | 84         |
| Sous titre 4 : secteur UM1-4.....                               | 87         |
| Sous titre 5 : secteur UM1-5.....                               | 90         |
| <b>Titre 2 : La zone urbaine à vocation mixte : UM2 .....</b>   | <b>93</b>  |
| Sous titre 1 : secteur UM2-1.....                               | 97         |
| <b>Titre 3 : La zone urbaine à vocation mixte : UM3.....</b>    | <b>98</b>  |
| Sous titre 1 : secteur UM3-1.....                               | 103        |
| <b>Titre 4 : La zone urbaine à vocation mixte : UM4.....</b>    | <b>106</b> |
| Sous titre 1 : secteur UM4-1.....                               | 110        |
| Sous titre 2 : secteur UM4-2.....                               | 113        |
| Sous titre 3 : secteur UM4-3.....                               | 117        |
| Sous titre 4 : secteur UM4-4.....                               | 120        |
| Sous titre 5 : secteur UM4-5.....                               | 123        |
| Sous titre 6 : secteur UM4-6.....                               | 126        |
| Sous titre 7 : secteur UM4-7.....                               | 130        |
| Sous titre 8 : secteur UM4-8.....                               | 134        |
| Sous titre 9 : secteur UM4-9.....                               | 135        |
| Sous titre 10 : secteur UM4-10.....                             | 137        |
| <b>Titre 5 : La zone urbaine à vocation mixte : UM5.....</b>    | <b>138</b> |
| Sous titre 1 : secteur UM5-1.....                               | 143        |
| <b>Titre 6 : La zone urbaine à vocation mixte : UM6.....</b>    | <b>147</b> |
| Sous titre 1 : secteur UM6-1.....                               | 152        |
| Sous titre 2 : secteur UM6-2.....                               | 156        |
| Sous titre 3 : secteur UM6-3.....                               | 161        |
| Sous titre 4 : secteur UM6-4.....                               | 166        |
| <b>Titre 7 : La zone urbaine à vocation mixte : UM7.....</b>    | <b>170</b> |
| Sous titre 1 : secteur UM7-1.....                               | 174        |
| Sous titre 2 : secteur UM7-2.....                               | 179        |
| Sous titre 3 : secteur UM7-3.....                               | 180        |
| Sous titre 4 : secteur UM7-4.....                               | 181        |
| Sous titre 5 : secteur UM7-5.....                               | 184        |
| Sous titre 6 : secteur UM7-6.....                               | 187        |
| Sous titre 7 : secteur UM7-7.....                               | 190        |
| Sous titre 8 : secteur UM7-8.....                               | 193        |
| Sous titre 9 : secteur UM7-9.....                               | 196        |
| Sous titre 10 : secteur UM7-10.....                             | 199        |
| Sous titre 11 : secteur UM7-11.....                             | 202        |
| Sous titre 12 : secteur UM7-12.....                             | 203        |
| <b>Titre 8: La zone urbaine à vocation mixte : UM8 .....</b>    | <b>208</b> |
| Sous titre 1 : secteur UM8-1.....                               | 213        |
| <b>Titre 9 : La zone urbaine à vocation mixte : UM9 .....</b>   | <b>214</b> |
| Sous titre 1 : secteur UM9-1.....                               | 218        |
| <b>Titre 10 : La zone urbaine à vocation mixte : UM10 .....</b> | <b>222</b> |
| Sous titre 1 : secteur UM10-1.....                              | 226        |

**SOUS PARTIE 2 : LES ZONES URBAINES A VOCATION D'ACTIVITE ..... 227**

**Titre 1 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA1 ..... 227**

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Sous Titre 1 : secteur UA1-1.....   | 232 |
| Sous Titre 2 : secteur UA1-2.....   | 235 |
| Sous Titre 3 : secteur UA1-3.....   | 236 |
| Sous titre 4 : secteur UA1-4.....   | 239 |
| Sous titre 5 : secteur UA1-5.....   | 240 |
| Sous titre 6 : secteur UA1-6.....   | 243 |
| Sous titre 7 : secteur UA1-7.....   | 247 |
| Sous Titre 8 : secteur UA1-8.....   | 248 |
| Sous Titre 9 : secteur UA1-9.....   | 249 |
| Sous Titre 10 : secteur UA1-10..... | 250 |

**Titre 2 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA2 ..... 251**

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Sous Titre 1 : secteur UA2-1..... | 255 |
|-----------------------------------|-----|

**Titre 3 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA3 ..... 256**

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Sous titre 1 : secteur UA3-1..... | 257 |
| Sous titre 2 : secteur UA3-2..... | 258 |
| Sous titre 3 : secteur UA3-3..... | 261 |
| Sous titre 4 : secteur UA3-4..... | 264 |
| Sous titre 5 : secteur UA3-5..... | 268 |
| Sous titre 6 : secteur UA3-6..... | 272 |
| Sous titre 7 : secteur UA3-7..... | 275 |
| Sous titre 8 : secteur UA3-8..... | 276 |
| Sous titre 9 : secteur UA3-9..... | 277 |

**SOUS PARTIE 3 : LES ZONES URBAINES A VOCATION D'ACTIVITE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS..... 278**

**Titre 1 : La zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics : UIC1 ..... 278**

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Sous titre 1 : secteur UIC1-1..... | 283 |
| Sous titre 2 : secteur UIC1-2..... | 284 |
| Sous titre 3 : secteur UIC1-3..... | 285 |
| Sous titre 4 : secteur UIC1-4..... | 286 |

**Titre 2 : La zone à vocation « Sport – Loisirs – Culture » : UIC2..... 289**

**Titre 3 : La zone à vocation « Enseignement » : UIC3 ..... 290**

**Titre 4 : La zone à vocation « Santé et action sociale » : UIC4 ..... 291**

**Titre 5 : La zone à vocation « technique » : UIC5..... 292**

**SOUS PARTIE 4 : LES ZONES URBAINES DE PROJET ..... 293**

**Titre 1 : la zone urbaine de projet UP-0..... 293**

**Titre 2 : la zone urbaine de projet UP-1..... 293**

**Titre 3 : la zone urbaine de projet UP-2..... 293**

|   |     |
|---|-----|
| Sous titre 1: secteur UP2-1 "Andromède – Beauzelle / Blagnac".....  | 294 |
| Sous titre 2 : secteur UP2-2 "Monges - Cornebarrieu".....           | 298 |
| Sous titre 3 : secteur UP2-3 "Comminges/Canigou – Cugnaux".....     | 305 |
| Sous titre 4 : secteur UP2-4 "Tucard – Saint Orens".....            | 308 |
| Sous titre 5 : secteur UP2-5 "Cartoucherie – Toulouse".....         | 312 |
| Sous titre 6 : secteur UP2-6 "Guilhermy – Toulouse".....            | 317 |
| Sous titre 7 : secteur UP2-7 "Toulouse Aérospac - Toulouse".....    | 320 |
| Sous titre 8 : secteur UP2-8 "Saint matin du Touch – Toulouse"..... | 324 |
| Sous titre 9: secteur UP2-9 "Tri Postal".....                       | 328 |

|  |            |
|--|------------|
| <b>SOUS PARTIE 5 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION MIXTE .....</b>  | <b>332</b> |
| <b>Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUM ouvertes à l'urbanisation .....</b>  | <b>332</b> |
| <b>Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUM1 à AUM 10.....</b>   | <b>333</b> |
| <b>SOUS PARTIE 6 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITE AUA .....</b>   | <b>334</b> |
| <b>Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUA ouvertes à l'urbanisation .....</b>  | <b>334</b> |
| <b>Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUA1 .....</b>   | <b>335</b> |
| Sous titre 1 : secteur AUA1-B-1 « Parc de l'Escalette – Pibrac ».....  | 335        |
| Sous titre 2 : secteur AUA1-B-2 "Ecopole" Villeneuve Tolosane.....   | 341        |
| <b>Titre 3 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUA2 .....</b>   | <b>346</b> |
| <b>Titre 4 : dispositions relatives aux secteurs AUA3.....</b>   | <b>346</b> |
| <b>SOUS PARTIE 7 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS AUIC .....</b>   | <b>347</b> |
| <b>Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUIC ouvertes à l'urbanisation .....</b>   | <b>347</b> |
| <b>Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUIC1 à AUIC5 .....</b>  | <b>347</b> |
| <b>SOUS PARTIE 8 : LES ZONES DE PROJET A URBANISER : AUP .....</b>   | <b>348</b> |
| <b>Titre 1 : la zone à urbaniser de projet AUP-0 .....</b>   | <b>348</b> |
| <b>Titre 2 : la zone à urbaniser de projet AUP-1 .....</b>   | <b>348</b> |
| <b>Titre 3 : la zone à urbaniser de projet AUP-2 .....</b>   | <b>348</b> |
| Sous titre 1 : secteur AUP2-B-1 "MONGES - Cornebarrieu".....   | 349        |
| Sous titre 2 : secteur AUP2-B-2 "Piquepeyre- Fenouillet".....  | 356        |
| Sous titre 3 : secteur AUP2-B-3 "Parc de l'Escalette - Pibrac".....  | 361        |
| Sous titre 4 : secteur AUP2-B-4 "Tucol – Saint Alban".....   | 368        |
| Sous titre 5 : secteur AUP2-B-5 "Tucard – Saint Orens".....  | 373        |
| Sous titre 6 : secteur AUP2-B-6 "La Plaine - Seilh".....   | 377        |
| Sous titre 7 : secteur AUP2-B-7 "Las Fonses – Villeneuve Tolosane".....  | 380        |
| Sous titre 8 : secteur AUP2-B-8 "Laubis - Seilh".....  | 386        |
| <b>SOUS PARTIE 9 : LES ZONES D'URBANISATION FUTURE, FERMEES A L'URBANISATION .....</b>   | <b>391</b> |
| <b>Titre unique : Les zones à vocation mixte (AUMf), à vocation d'activité (AUAf), d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics (AUICf) et celles dont la vocation n'est pas encore connue (AUf) .....</b> | <b>391</b> |
| <b>SOUS PARTIE 10 : LES ZONES NATURELLES .....</b>   | <b>394</b> |
| <b>Titre 1 : La zone naturelle stricte : NS .....</b>  | <b>394</b> |
| <b>Titre 2 : La zone naturelle loisirs : NL .....</b>  | <b>400</b> |
| <b>Titre 3 : La zone naturelle « carrières » : NC.....</b>   | <b>406</b> |
| <b>Titre 4 : Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : NAL1, NAL2, NAL3.....</b>  | <b>411</b> |
| <b>SOUS PARTIE 11 : LES ZONES AGRICOLES.....</b>   | <b>418</b> |
| <b>Titre 1 : La zone agricole .....</b>  | <b>418</b> |
| Sous titre 1 : La zone agricole protégée (Mondonville, Pin Balma et Launaguet) : secteur A-1.....  | 424        |
| <b>Titre 2 : Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : AAL1, AAL2, AAL3. ....</b>   | <b>425</b> |

# **Partie 1 : Dispositions générales relatives au règlement du PLUi-H**

---



## Titre 1 : Champ d'application territorial du règlement du PLUi-H

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Métropole

## Titre 2 : Portée juridique du règlement du PLUi-H

### 1 - Opposabilité

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le règlement peut aussi réglementer certaines affectations du sol (usage, nature des activités, destination des constructions...) : c'est en particulier le cas dans les zones naturelles et agricoles.

Ainsi, travaux, constructions et affectation du sol doivent respecter le règlement du PLUi-H, qu'ils soient ou non soumis à une autorisation d'occupation du sol (à savoir déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager). Le PLUi-H a toutefois réduit au minimum les règles régissant des travaux et affectations du sol non soumis à autorisation d'urbanisme.

- **Quand il a été jugé nécessaire de différencier la règle en fonction :**
  - **du caractère existant ou non d'une construction,**
  - **et/ou des destinations,**

**le règlement du PLUi-H l'a clairement précisé dans la rédaction de la règle.**

- **Si ce n'est pas le cas, lorsque le terme "construction", "projet", "opération" a été défini, il englobe tous les cas possibles.**
- Enfin, les citations des articles du code de l'urbanisme, ou de toute autre texte législatif, applicables indépendamment du règlement du PLUi-H sont données à la date d'approbation du PLUi-H à savoir le 11 avril 2019, par souci de clarté et de lisibilité. Il va de soit qu'il convient de se reporter aux textes de référence et à leurs évolutions pour connaître l'état réel de la législation qui est citée.

### 2 - Conformité et compatibilité

- Les constructions, travaux, affectations des sols doivent être **conformes aux dispositions du règlement** c'est à dire que les règles doivent être strictement respectées sans qu'il soit possible d'y déroger en dehors des cas expressément prévus par la Loi (cf. paragraphe suivant)
- Une seule disposition du règlement s'apprécie avec un rapport de compatibilité : les principes de voies et circulations définies sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1 au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme.
- L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est-à-dire qu'un projet de construction est jugé compatible avec une disposition dès lors qu'il n'y contrevient pas. Le rapport de compatibilité inclut donc une certaine souplesse, une marge d'interprétation dans l'application d'une règle.
- Il est important de rappeler que les constructions doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre est reporté sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1. Un projet sera jugé compatible dès lors qu'il ne compromet pas la réalisation de telle ou telle orientation définie.

### 3 - Adaptations mineures et dérogations

- Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation mineure ou dérogation autre que celles prévues par la Loi.
- Les possibilités d'adaptation ou de dérogation sont retranscrites ci-après à titre d'information, la Loi pouvant évoluer et restant en tout état de cause applicable nonobstant toute disposition non citée ici.

#### **3.1 - Conformément à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires :**

- par la nature du sol,
- par la configuration des parcelles
- ou par le caractère des constructions avoisinantes

#### **3.2 - les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions législatives codifiées au jour de la rédaction du PLUi-H dans les articles L 152-4 et suivants du code de l'urbanisme :**

##### ***3.2.1 - L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :***

- 1 - La reconstruction de **bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2 - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les **monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3 - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des **personnes handicapées** à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

##### ***3.2.2 - L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :***

- 1 - La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2 - La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;
- 3 - La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

### **3.3 - Le territoire de Toulouse Métropole étant concerné par l'application de l'article L 152-6 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale,**

- 1 - Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à **dépasser la hauteur maximale** prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- 2 - Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création **d'aires de stationnement** pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;
- 3 - Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création **d'aires de stationnement** pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;
- 4 - Déroger en tout ou partie aux obligations de création **d'aires de stationnement** applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;
- 5 - Déroger aux **règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives**, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente **un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales** peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

## 4- Effet par rapport aux autres législations (RNU, SUP, autres codes, etc...)

### 4.1 - Les articles du code de l'urbanisme restant applicables même avec un PLUi-H

#### 4.1.1 - Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les articles L.111-1 et R.111-1 du Code de l'urbanisme organisent l'articulation entre le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et le PLUi-H.

Seules 5 dispositions sont d'ordre public, c'est à dire opposables même en présence du PLUi-H. Ces règles ont trait à :

- la protection de la salubrité et de la sécurité publique (R.111-2),
- la protection des sites ou vestiges archéologiques (R.111-4),

Il est rappelé que selon cet article, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions...et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine, le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est : DRAC, Service Régional de l'Archéologie).

- la réalisation d'aires de stationnement (R.111-25),
- la protection de l'environnement (R.111-26)
- la protection des lieux environnants (R.111-27)

#### 4.1.2 - Le sursis à statuer

Le code de l'urbanisme fixe les cas où l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'occupation du sol peut surseoir, c'est à dire reporter sa décision sur une demande de permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable. Les cas sont déterminés par l'article L.424-1 et sont notamment :

- L'existence d'un « périmètre d'études »
- L'existence d'un projet d'intérêt général faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique
- L'engagement de la révision du PLUi-H

### 4.2 - Les dispositions contenues dans les autres codes, lois et règlements

Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre d'autres législations et de réglementations. On peut citer à titre d'illustration :

#### ► Le code civil

Une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserve du respect des droits des tiers. Cela signifie qu'un permis de construire ou d'aménager, ou une déclaration préalable, n'est délivré qu'au regard des règles d'urbanisme à l'exception des autres règles de droits privés

▶ **Le code de la construction et de l'habitation**

L'instruction d'un permis de construire n'est pas opérée au regard de ce code et la délivrance d'un permis de construire ne préjuge donc pas du respect des règles de constructions qui doivent être respectées par ailleurs.

- ▶ **Il en va de même pour tous les autres codes et réglementations** : code de l'environnement, code de l'énergie, code de la santé publique, code des transports, protection du patrimoine, sécurité contre l'incendie, etc...

#### **4.3 - Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**

D'après le Code de l'urbanisme, "les servitudes d'utilité publique constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux."

Les servitudes d'utilité publique constituent une limite au droit de propriété dans le but de protéger l'intérêt général.

On peut regrouper ces servitudes d'utilité publique en 4 grandes catégories :

- ▶ conservation du patrimoine : naturel (eaux, forêts, réserves naturelles...), culturel (monuments historiques et sites naturels) et sportif (terrains de sport) ;
- ▶ ressources et équipements : énergie, mines et carrières, axes de canalisation et de communication, etc...
- ▶ Défense Nationale : terrains militaires, postes et ouvrages militaires, etc ... ;
- ▶ salubrité et sécurité publiques : cimetières, zones inondables, etc...

Ces servitudes sont présentes dans les annexes du PLUi-H. Seules les servitudes existantes à la dernière date d'élaboration ou modification du PLUi-H y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont quoi qu'il en soit applicables.

## Titre 3 : Structure et composition du règlement du PLUI-H

Le règlement se compose d'un règlement écrit et de documents graphiques du règlement comme suit :

### 3A - Règlement écrit

La 1<sup>ère</sup> partie s'intéresse à la portée juridique du règlement

La 2<sup>ème</sup> partie « Dispositions communes à l'ensemble des zones » les règles d'urbanisme qui concernent toutes les zones du PLUI-H

La 3<sup>ème</sup> partie « dispositions spécifiques à chaque zone du PLUI-H »

### 3B - Annexes au règlement écrit

#### **Annexe 1 : Lexique**

Il sert à définir les termes utilisés dans le règlement, soit parce qu'ils ont une portée juridique indispensable à la bonne application de la règle (hauteur, emprise au sol, opération d'ensemble, etc... par exemple, soit plus simplement pour expliciter des termes plus techniques.

#### **Annexe 2 : Palette végétale**

Elle a valeur de recommandation pour tout porteur de projet afin de choisir des arbres ou végétaux adaptés non seulement à la région mais aussi au type d'espace considéré. Elle a une portée réglementaire uniquement pour les aspects techniques liés à l'application du Coefficient de Surface Eco-aménageable (CSE).

#### **Annexe 3 :**

- **voies et cours d'eau pour lesquels des retraits spécifiques des constructions sont exigés.** Cette annexe identifie les obligations de retrait des constructions par rapport à certains axes, généralement à grande circulation
- **Gestion des accès sur les infrastructures routières.** Cette annexe identifie les interdictions ou conditions d'accès à certains axes
- **Gestion des clôtures.** Cette annexe permet, dans l'attente d'une réflexion plus approfondie, de conserver la réglementation propre à chaque commune.
- **Implantation des piscines**

#### **Annexes 4 et 5 : Risque Inondation (Touch aval et Aussonnelle)**

### 3C - Documents graphiques du règlement (DGR)

#### **3C1 - DGR au 1/2500e - Cahier de planches graphiques**

C'est le plan de zonage détaillé : sont reportées les limites de zone et les étiquettes ainsi qu'une manière générale, toutes les règles graphiques encadrant la constructibilité d'un terrain : implantation des constructions, les éléments patrimoniaux, végétaux et paysagers protégés, terrains réservés pour des motifs d'intérêt général...etc (cf légende)

**3C2 - DGR au 15000e - Outils d'aménagement et de qualité environnementale**

Sont notamment reportés les périmètres suivants : les zones d'accueil des commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les zones à forte valeur pour la bio diversité, les sites d'intérêt paysager, les vues d'intérêt métropolitain.

**3C3 - DGR au 15000e - Outils de cohérence urbanisme transport**

Sont reportés, d'une part les périmètres d'influence des transports en commun structurants à l'intérieur desquels des règles de densité et/ou de stationnement spécifiques sont applicables, d'autre part les 4 secteurs de stationnement pour l'application des normes de stationnement édictées par le règlement écrit.

**3C4 - DGR au 15000e - Outils de mixité sociale**

Sont reportés ici les territoires des secteurs à pourcentage de logements sociaux et en accession à la propriété pour l'application des obligations édictées par le règlement écrit.

**3C5 - DGR au 15000e - Périmètres soumis aux risques et aux nuisances**

Sont reportés ici les zones concernées par des risques, les zones d'exposition au bruit, zones exposées au dépassement de seuil de pollution de l'air

**3D - Annexes aux Documents graphiques du règlement**

- Annexe 1 : Liste des Emplacements Réservés (ER)
- Annexe 2 : Liste des Servitudes pour Equipements Publics (SEP)
- Annexe 3 : Liste des Principes de Voies de Circulation (PVC)
- Annexe 4 : Liste des Eléments Bâties Protégés (EBP) et fiches associées
- Annexe 5 : Liste des sites d'intérêt paysager et fiches associées
- Annexe 6 : Liste des vues d'intérêt métropolitain et fiches associées
- Annexe 7 : Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)
- Annexe 8 : Prescriptions architecturales

Cette annexe concerne quelques territoires ciblés : place, rues... dans lesquels il a été nécessaire de dessiner des règles à une échelle très fine.

## Titre 4 : Division du territoire métropolitain en zones

Le PLUi-H doit favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Pour répondre à ces objectifs, le territoire de la Métropole a été divisé en 4 grandes typologies de zones :

- ▶ **Les zones urbaines dites "zones U"**
- ▶ **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**
- ▶ **Les zones agricoles dites "zones A,"**
- ▶ **Les zones naturelles dites "zones N"**

à l'intérieur desquelles le règlement du PLUi-H détermine :

- ▶ les affectations des sols et destinations des constructions interdites ou soumises à conditions
- ▶ les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions : les règles d'implantation des constructions, leur aspect architectural, le traitement des espaces non bâtis, les exigences en matière de stationnement automobile et vélo
- ▶ les conditions de dessertes par les équipements : voirie, , réseaux , etc...

Par ailleurs, le document graphique du règlement comporte également d'autres types de périmètres à valeur réglementaire, qui ne sont pas des zones à proprement parler, mais qui servent à définir des règles liées à des thématiques précises à l'échelle de la métropole (cf. point 5 ci après).

### 1 - Les Zones Urbaines

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### 1.1 - Les zones Urbaines à vocation Mixtes : zones UM

Ce sont les zones vouées à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitat mais aussi d'activité (emplois résidentiels), et d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics

Ces zones ont été déterminées en fonction des caractéristiques d'implantation du bâti existant ou futur :

- par rapport aux voies : bâti à l'alignement ou en retrait des voies
- par rapport aux limites de propriété (limites séparatives) : implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles ci.

Sur cette base (voir le rapport de présentation pour plus de détails), 10 types de zones UM ont été déterminées :

- **La zone UM 1 : Alignement et continuité obligatoires du bâti**  
Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie
- **La zone UM 2 : Alignement obligatoire et continuité recherchée du bâti**  
Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur au moins une des limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie
- **La zone UM 3 : Alignement obligatoire et continuité ou discontinuité du bâti**  
Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur au moins une ou plusieurs limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie
- **La zone UM 4 : Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti**  
Possibilité d'alignement ou de retrait du bâti par rapport aux voies et possibilité d'implantation du bâti sur les limites ou en retrait de celles ci
- **La zone UM 5 : Retrait et continuité obligatoires du bâti**  
Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie
- **La zone UM 6 : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti**  
Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie
- **La zone UM 7 : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC**  
Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives mais uniquement si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,80m pour les toitures en pente et 3,50m hors tout pour les autres types de toitures.
- **La zone UM 8 : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC avec une bande de constructibilité**  
Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives mais avec une constructibilité limitée au-delà de la bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie
- **La zone UM 9 : Retrait obligatoire et discontinuité du bâti**  
Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation en retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives
- **La zone UM 10 : Retrait obligatoire et discontinuité du bâti, avec une bande de constructibilité**  
Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation en retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives et avec une constructibilité limitée au-delà de la bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

**Une zone donnée est susceptible de comporter un ou plusieurs secteurs qui constituent une adaptation à la marge de la zone générique en ce qui concerne les destinations des constructions et/ou leurs règles d'implantation**

## 1.2 - Les zones Urbaines à vocation d'activité : zones UA

Ces zones sont dédiées à l'activité économique et l'habitat y est interdit (sauf les logements de fonction).

Il existe 3 types de zones qui se distinguent par leur vocation :

- **La zone UA 1** : zone dite « toute activité »
- **La zone UA 2** : dédiées aux activités du secteur secondaire et tertiaire
- **La zone UA 3** : elle correspond à des territoires spécialisés de taille limitée et répondant à des préoccupations ciblées.

**Une zone donnée est susceptible de comporter un ou plusieurs secteurs qui constituent une adaptation de la zone générique en ce qui concerne les destinations des constructions essentiellement, et plus rarement leurs règles d'implantation**

## 1.3 - Les zones Urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics : zones UIC

Cette typologie comporte 5 zones :

- **La zone UIC 1** : à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics
- **La zone UIC 2** : à vocation « Sport – Loisirs – Culture »
- **La zone UIC 3** : à vocation « Enseignement »
- **La zone UIC 4** : « Santé et action sociale »
- **La zone UIC 5** : à vocation « technique » dédiée aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**Une zone donnée est susceptible de comporter un ou plusieurs secteurs qui constituent une adaptation de la zone générique en ce qui concerne les destinations des constructions.**

## 1.4 - Les zones Urbaines de projet : zones UP

Elles correspondent aux territoires sur lesquels existe un projet d'urbanisation maîtrisé par la collectivité ou que la collectivité a souhaité encadrer avec des règles graphiques ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette typologie comporte 3 zones qui se distinguent par le niveau de règles jugé nécessaire à l'aboutissement du projet :

- **La zone UP 0** : elle n'est pas réglementée par le règlement (ni écrit, ni graphique) mais seulement par les orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone UP 1** : elle est soumise aux dispositions communes du règlement, elle n'est soumise qu'aux seules règles graphiques du règlement et éventuellement, les orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone UP 2** : elle est soumise aux dispositions communes du règlement, comporte des dispositions spécifiques du règlement adaptées au projet et est généralement soumise aux règles d'une orientation d'aménagement et de programmation.

## 2 - Les Zones à Urbaniser : les zones AU

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- **soit à court terme**, lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants, en cours ou programmés à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Dans ce cas, elle est dite ouverte à l'urbanisation.

La dénomination des zones AU ouvertes se décline de la même manière que la dénomination des zones U : il existe donc des zones AUM de 1 à 10 potentiellement, des zones AUA de 1 à 3 et ainsi de suite pour les zones AUIC, AUP, etc ...

- **soit à moyen ou plus long terme** dans le cas où les voiries, réseaux, etc... sont insuffisants. Dans ce cas, il s'agit d'une zone AU « fermée », AUf : AUMf, AUAf etc... ou tout simplement AUf lorsque la vocation n'est pas connue..

## 3- Les Zones Naturelles : les zones N

Le règlement différencie 3 types de zones :

- **« la zone naturelle stricte » : zone NS**
- **« la zone naturelle loisirs » : zone NL** qui peut accueillir à certaines conditions des équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation de loisirs.
- **« la zone naturelle carrières » : zone NC** pour gérer ce type d'activité existante en zone naturelle

Par ailleurs, le règlement identifie des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée pour :

- **Certaines constructions, activités existantes : zone NAL1**
- **Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage : zone NAL 2**
- **Des constructions légères de type cabane, tipi, yourte et hutte à vocation touristique : zone NAL 3**

## 4- Les Zones Agricoles : les zones A

Le règlement a identifié les territoires à vocation agricole en zone A avec une sous zone interdisant toute construction pour des motifs d'ordre paysager : sus zone A1

Par ailleurs, le règlement identifie des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour :

- **Certaines constructions, activités existantes : zone AAL1**
- **Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage : zone AAL 2**
- **Des constructions légères de type cabanes, tipi, yourte et hutte à vocation touristique : zone AAL 3**

## 5- Les zonages thématiques

Les documents graphiques du règlement (DGR) comportent 4 plans au 1/1500è qui répertorient des outils réglementaires visant à régir des sujets à l'échelle de la métropole, comme notamment :

- la trame verte et bleue et les secteurs de biodiversité
- La cohérence urbanisme mobilité
- La mixité sociale
- Les risques et nuisances



# **Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones**

---

## Titre 1 : Articulation entre les différentes règles

### Chapitre 1 : Articulation entre règles graphiques et règles écrites

Pour connaître les droits à construire sur une parcelle ou ensemble de parcelles, il convient en premier lieu de repérer, sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1, la zone dans laquelle se situe(nt) la ou les parcelle(s) puis de se référer au règlement écrit qui correspond.

Ainsi, les dispositions à prendre en compte sont :

- les dispositions écrites communes applicables à l'ensemble des zones,  
ET
- les dispositions écrites spécifiques liées à la zone,  
ET
- les règles graphiques des documents graphiques du règlement, dont celles du DGR 3C1

**Principes :**

- Le lexique du règlement s'attache à définir des termes couramment utilisés dans le règlement,
- Les définitions attachées aux outils règlementaires sont dans le règlement écrit,
- En ce qui concerne l'affectation du sol, la destination des constructions et l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites ou entre elles sur une même unité foncière, les dispositions écrites s'appliquent sauf disposition contraire édictée par un document graphique du règlement,
- En ce qui concerne les règles relatives aux hauteurs maximales autorisées, aux coefficients d'emprise au sol et d'espaces de pleine terre à respecter, ce sont les règles graphiques du DGR 3C1 qui donnent les valeurs ou renvoient au règlement écrit lorsque la règle ne peut se résumer à la seule valeur (cf. « le système d'étiquettes » décrit ci après).
- Les dispositions communes du règlement écrit peuvent faire référence à des documents graphiques du règlement thématiques au 1/15 000<sup>e</sup> auxquels il convient de se reporter.

#### 1 - Les règles graphiques définissant les valeurs de hauteur / du coefficient d'emprise au sol (ES)/ et du coefficient d'espaces de pleine terre exigés (EPT) : le « système d'étiquettes »

Le document graphique du règlement 3C1 peut comporter la mention RE qui renvoie directement au règlement écrit pour l'application d'une ou plusieurs règles relatives à la hauteur, au coefficient d'emprise au sol et au pourcentage d'espaces de pleine terre exigés.

#### 2 - Cas particulier des règlements graphiques de détail

Certains quartiers ou rues peuvent faire l'objet d'études urbaines détaillées dont la traduction s'effectue à l'aide de règles graphiques précises conjuguant différents types d'espaces : les espaces constructibles (A ou B), les espaces « libres », les espaces « aménagés », et les espaces « de pleine terre » tels que définis ci après. Ces règlements graphiques de détail figurent dans le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1.

- **Les « espaces constructibles A » :** les dispositions applicables sont les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone, si elles ne sont pas différentes de celles mentionnées aux documents graphiques du règlement (DGR), sachant qu'il n'est pas fait application du coefficient de surfaces éco-aménageables

Par ailleurs, dans une bande de 17 m de profondeur comptée à partir de la limite des voies ou emprises existantes ou projetées ou de l'emplacement réservé pour voie et ouvrages publics ou de la limite de recul mentionnée au document graphique du règlement (DRG) 3C1, toute construction peut être implantée soit sur les limites séparatives latérales, soit à une distance minimale définie par les dispositions spécifiques de la zone.

- **Les « espaces constructibles B »** : les dispositions applicables sont :

**les dispositions communes suivantes du titre 2 :**

- ▶ chapitre 1,
- ▶ les sections 2 et 4 du chapitre 2, en précisant bien que lorsqu'il existe un règlement graphique défini ci-avant, il n'est pas fait application du coefficient de surfaces éco-aménageables.
- ▶ et le chapitre 3

ET

- ▶ les dispositions spécifiques à chaque zone pour : le chapitre 1, et le cas échéant les sections 2 et 4 du chapitre 2 et le chapitre 3

ET

- ▶ les dispositions du règlement graphique dont les règles attachées aux différents espaces accompagnant le bâti sont définies ci-dessous :

- **Les « espaces de pleine terre » des règlements graphiques de détail :**

Il s'agit de la partie ou des parties de l'unité foncière, libres de toute construction en surface comme en sous-sol à l'exception de celles définies ci-après, constituées par de la terre meuble, engazonnées et plantées et traitées en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

Excepté dans les reculs exigés par rapport aux voies, les extensions des constructions existantes, ainsi que certains modes d'occupation du sol ou autres constructions tels que les annexes, piscines, terrasse, locaux techniques... etc, peuvent être admis dans les conditions suivantes :

- la surface d'emprise existante et projetée dans l'espace de pleine terre ne pourra pas dépasser 20 m<sup>2</sup> ou 10% de la superficie des « espaces de pleine terre » définie sur l'unité foncière.
- Et
- la surface de plancher nouvelle ne pourra dépasser 20 m<sup>2</sup>. La date pour apprécier ce seuil est la date d'approbation du présent PLUi-H à savoir le 11 avril 2019.

- **Les « espaces libres » des règlements graphiques de détail :**

Il s'agit de la partie ou des parties de l'unité foncière, minéralisée ou pas, libres de toute construction en surface à l'exception de celles définies ci-après.

Excepté dans les reculs exigés par rapport aux voies, les extensions des constructions ainsi que d'autres constructions en surface telles que les annexes, piscines, locaux techniques... etc, peuvent être admises dans les conditions suivantes :

- la surface d'emprise existante et projetée des constructions concernées ne pourra pas dépasser 20 m<sup>2</sup> ou 10% de la superficie des « espaces libres » définie sur l'unité foncière.
- Et
- la surface de plancher nouvelle ne pourra dépasser 20 m<sup>2</sup>. La date pour apprécier ce seuil est la date d'approbation du présent PLUi-H à savoir le 11 avril 2019.

Les constructions en sous sol ainsi que les constructions de type terrasses, dalles ne dépassant pas 60 cm de hauteur par rapport au sol avant travaux, murets, escaliers extérieurs, etc... ne sont pas concernées par les limites de surfaces citées ci dessus.

- **Les « espaces aménagés » des règlements graphiques de détail :**

Ces espaces devront comporter une partie :

- espace de pleine terre constitué par de la terre meuble, engazonnée et plantée sur, au moins, 30 % de la superficie de « l'espace aménagé » définie sur l'unité foncière. Il est précisé que le pourcentage minimum de 30% d'espaces de pleine terre requis doit rester libre de toute construction en surface comme en sous-sol, ainsi que de tout de tout mode d'occupation de nature à imperméabiliser le sol.
- espace libre sur, au plus, 30 % de la superficie de « l'espace aménagé » définie sur l'unité foncière.

La superficie restante devra être aménagée en espace vert de pleine terre ou sur dalle. Cette dalle ne pourra pas s'implanter dans les reculs exigés par rapport aux voies. Dans les autres cas elle pourra atteindre 1,50 mètres hors tout, au dessus du terrain naturel a condition de comporter une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 centimètres. Les occupations et utilisations en sous-sol ou sous ces dalles ne pourront être qu'a usage de stationnement des véhicules, de locaux techniques ou de stockage

Excepté dans les reculs exigés par rapport aux voies, et excepté dans la superficie minimale de 30 % devant être traitée en espace de pleine terre, les extensions des constructions ainsi que d'autres constructions en surface telles que les annexes, piscines, locaux techniques, etc ... , peuvent être admis dans les conditions suivantes :

- la surface d'emprise existante et projetée des constructions concernées ne pourra pas dépasser 20 m<sup>2</sup> ou 10% de la superficie des « espaces aménagés » définie sur l'unité foncière.  
ET
- la surface de plancher nouvelle ne pourra dépasser 20 m<sup>2</sup>. La date pour apprécier ce seuil est la date d'approbation du présent PLUi-H à savoir le 11 avril 2019.

Les constructions en sous sol ainsi que les constructions de type terrasses, dalles ne dépassant pas 60 cm de hauteur par rapport au sol avant travaux, murets, escaliers extérieurs, etc..., ne sont pas concernées par les limites de surfaces citées ci dessus.

- **Hauteur sur espace constructible**

Les règlements graphiques de détail peuvent comporter une hauteur spécifique représentée par une étiquette à fond bleue sur le document graphique du règlement 3C1. Il s'agit d'une hauteur « relative » c'est à dire une hauteur variable en fonction du recul du bâtiment par rapport à la limite de l'espace constructible. Le fonctionnement est le suivant : si tout ou partie de la construction présente un recul par rapport à la limite alors la hauteur mentionnée sur le document graphique peut être augmentée dans la limite d'une hauteur correspondant à la largeur du recul.

## Chapitre 2 : Articulation entre dispositions communes à l'ensemble des zones et dispositions spécifiques à chacune des zones

- Par principe, les dispositions communes s'appliquent tout le territoire sauf si les dispositions spécifiques d'une zone en disposent autrement.
- En effet, les dispositions spécifiques d'une zone ou d'un sous secteur peuvent préciser ou remplacer une ou plusieurs dispositions communes. Dans ce cas, les dispositions spécifiques le mentionnent expressément.

### Chapitre 3 : Articulation entre règles graphiques

---

- Les règles graphiques du règlement se décomposent en 5 documents graphiques du règlement qui s'ajoutent pour connaître la constructibilité réelle d'un terrain
- Dans le cas où la règle graphique comporte à la fois une hauteur et une hauteur sur voie et que ces 2 règles trouvent à s'appliquer sur un projet de construction, la hauteur de façade des constructions bordant la ou les voies sera limitée par la hauteur sur voie.

## Titre 2 : Les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, (y compris les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour des interventions techniques) ou des opérations d'aménagements, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes sont admis dans toutes les zones, etc ...

Les occupations et utilisations du sol (y compris affouillements et exhaussements des sols), indispensables au fonctionnement du réseau de transport en commun en site propre, y compris les installations classées y afférant, sont admises en toute zone du PLUi-H et ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires de la partie 2 « dispositions communes à l'ensemble des zones » et de la partie 3 « dispositions spécifiques à chacune des zones du PLUi-H » de la zone concernée.

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe unique : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou soumis à condition

##### 1 - Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 (1 à 3°) du Code de l'Urbanisme :

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir :

- les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou élargissement de voies anciennes, etc...)
- les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs, etc...) ou de superstructures (équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, sportifs, etc...)
- les installations d'intérêt général à créer ou à modifier (terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage, etc...)
- les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.

L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire, dans l'emprise de l'emplacement réservé.

Toutefois, lorsque « la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération »

##### 2 - Les servitudes pour équipement public :

Elles indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier des terrains concernés. Contrairement aux emplacements réservés, ces servitudes pour équipement public présentent des limites d'emprise de principe. Les demandes d'occupation du sol peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'équipement prévu.

### 3 - Les servitudes d'attente d'un projet d'aménagement global prévues au titre de l'article L151-41 (5°) du Code de l'Urbanisme :

Dénommées aussi «périmètres de constructibilité limitée», elles consistent à interdire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations, d'une surface supérieure à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour l'habitat et à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les autres destinations.

Sont donc admis :

- les constructions ou installations, d'une surface inférieure à ces seuils,
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude prend effet à la date d'approbation du PLUi-H ou de la procédure d'évolution du PLUi-H qui l'a instaurée. L'échéance de chacun des périmètres L151-41 (5°) est précisée au document graphique du règlement – 3C1.

### 4 - Les secteurs non aeficandi au titre de l'article R151-31 (2°) du Code de l'Urbanisme

- Le document graphique du règlement (DGR) 3C5 « Périmètre soumis aux risques et aux nuisances » identifie les secteurs où sont interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements du sol en raison de nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou de l'existence d'un risque naturel, minier ou technologique.

### 5 - Les périmètres de prévention des risques naturels et technologiques

- Le document graphique du règlement (DGR) 3C5 « Périmètre soumis aux risques et aux nuisances » (échelle 1/5000) identifie les secteurs concernés par des risques naturels (inondation, mouvement de terrain, sécheresse) et/ou technologiques. Les constructions et utilisations du sol sont soumises à la réglementation des plans de prévention des risques en vigueur et listés en annexe du PLUi-H.

En l'absence de PPR approuvé, les dispositions applicables aux constructions et utilisations du sol en vertu de la connaissance du risque sont reportées en annexe du présent règlement.

- Toute construction autorisée dans les conditions fixées par le PPRI devra assurer une gestion intégrée du risque inondation et le maintien de la fonction hydraulique des champs d'expansion de crue.

### 6 - Les périmètres relatifs à la qualité de l'air

- Les projets de constructions nouvelles à destination de logement, ou constituant des établissements sensibles tels que définis en annexe du présent règlement, situés à l'intérieur de la zone de dépassement des valeurs limites pour la protection de la santé en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) figurant sur le document graphique (DGR) 3C5, , devront prendre en compte la pollution de l'air en adoptant des dispositions constructives appropriées (implantation, recul et orientation des bâtiments, conception des logements : emplacement des ouvertures, et des prises d'air ... etc...). Ces mesures devront faire l'objet d'une explication dans la notice devant accompagner la demande d'autorisation d'occupation du sol.
- S'agissant des établissements sensibles, si l'emplacement et la configuration du terrain ne permettent pas de diminuer le niveau d'exposition des populations nouvelles qui seraient accueillies, le projet devra être refusé.

### 7 - Les périmètres relatifs aux nuisances sonores

- Les constructions situées dans les périmètres des axes classés bruyants reportés sur le document graphique du règlement (DGR) 3C5 « Périmètre soumis aux risques et aux nuisances » (échelle 1/5000), doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Le document graphique du règlement (DGR) 3C5 représente les courbes de bruit des Plan d'Exposition au Bruit des aéroports de Toulouse-Blagnac, Franczal et Lasbordes. Les constructions et utilisations du sol concernées par ces zonages sont soumises à l'application des dispositions des articles L.112-10 et suivants du code de l'urbanisme.

### 8 - Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser

- Lorsque le nom de la zone comporte un « \_A » (exemple : AUM1\_A) les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Lorsque le nom de la zone comporte un « \_B » (exemple : AUM1\_B) les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

### 9 - L'obligation de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Tout projet de construction situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représenté sur le Document Graphique du Règlement 3C1 ne sera autorisé qu'à la condition d'être compatible avec les orientations définies dans ce document.

### 10 - Les dispositions spécifiques à chaque zone

- Elles pourront interdire certaines destinations pour des motifs d'intérêt général fondés sur la préservation du patrimoine naturel, sur la prévention des conflits d'usage entre activité nuisante et zone résidentielle, la poursuite d'une politique publique en matière environnementale, commerciale, de développement économique, d'aménagement, etc...

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

### Paragraphe 1 : Mixité fonctionnelle :

#### 1 - Les « linéaires de composition architecturale devant assurer la mixité des fonctions urbaines »

La composition architecturale des immeubles, et plus particulièrement des rez-de-chaussée, doit permettre de constituer un paysage urbain où la fonction d'animation et de mixité des usages des rez-de-chaussée est mise en valeur. Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades (y compris celles à destination de commerce) doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux, au paysage des façades environnantes et aux objectifs exprimés par les documents graphiques du règlement.

## 2 - Les « linéaires artisanaux et commerciaux »

### 2.1 - Champ d'application

- Dans les linéaires artisanaux et commerciaux énumérés ci-dessous, les dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire repéré au document graphique du règlement (DGR) 3C1 et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction.

De plus, les dispositions concernant les « linéaires de composition architecturale devant assurer la mixité des fonctions urbaines » s'appliquent.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que locaux techniques, les accès aux immeubles et étages supérieurs, hall d'entrée, aires de stockage des déchets, locaux de gardiennage et vélos, ...

- Pour les locaux à usage de commerce et d'activité de services concernés par un linéaire de protection qui justifieraient d'une absence d'activité pendant une durée de 5 ans, un changement de destination pourra être autorisé.

### 2.2 - Dispositions applicables

#### 2.2.1 - En linéaire « protégés »

Dans ces linéaires, sont interdits, les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions à destination :

- d'habitation,
- d'exploitations agricole et forestière,
- d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à sous-destinations « industrie », « entrepôt ».

#### 2.2.2 - En linéaire à « protection renforcée »

Dans ces linéaires, les dispositions relatives au linéaire « protégé simple » s'appliquent et les activités suivantes sont interdites :

- Bureaux et activités tertiaires,
- Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales et assimilés, hors pharmacies et parapharmacies,
- Professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, et autres activités assimilées,
- Bureaux d'études : informatique, consultant, et autres activités assimilées,
- Agences : immobilières, bancaires y compris distributeur automatique de billets, assurance, travail temporaire, bureau de vente, et autres activités assimilées,
- Prestations de service aux entreprises : nettoyage, et autres activités assimilées,
- Établissements de service et de location de matériel : stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, et autres activités assimilées.

### 3 – Dispositions applicables aux « zones préférentielles d'accueil des commerces et activités de service »

#### 3.1 - Champ d'application

- Ces dispositions s'appliquent à tout projet de nouvelles constructions, de changement de destination et d'extension à destination de « commerces et activités de services », à l'exception des sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « commerce de gros », situé en « zone préférentielle d'accueil des commerces et activités de service » repérées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2,
- Les règles relatives aux zones préférentielles d'accueil des commerces et activités de service ne s'appliquent pas :
  - aux territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :
    - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière
    - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Dans ces hypothèses, la programmation commerciale est traitée à l'échelle globale de l'opération et, pour les ZAC, est détaillée aux cahiers des charges de cession de terrains.

#### 3.2 - Dispositions applicables

##### 3.2.1 - En zones « préférentielles d'accueil des commerces et activités de service »

Dans ces zones, les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de « commerces et activités de service » sont autorisées, quelle que soit leur taille.

##### 3.2.2 - En dehors de ces zones

Les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de « commerces et activités de service » sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500m<sup>2</sup> et qu'elles soient compatibles avec l'animation de la vie urbaine et répondent aux besoins courants de consommation de la population.

Toutefois, si une construction à destination de « commerces et activités de service » supérieure à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLUi-H, une extension de 10 % de cette surface est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

Les dispositions du présent point 3.2.2 ne s'appliquent pas aux sous destination «hébergement hôtelier et touristique » et « commerce de gros »

#### 4- Autres dispositions

##### - Les commerces en rez-de-chaussée

Les commerces doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs. Toutefois, lorsque ces accès peuvent être assurés d'une manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou de toute autre façade, les devantures commerciales peuvent éventuellement s'inscrire dans la totalité de la largeur du rez-de-chaussée.

## Paragraphe 2 : Règles en faveur de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale

### 1- Présentation des Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux (SPL - L 151-15 CU)

#### 1.1 - Champ d'application matériel

→ Toute opération à destination d'habitation, sous destination logement, qui entraîne la création d'une surface de plancher à usage d'habitat ou d'un nombre de logements **supérieur ou égal** aux seuils définis au point 1.3 ci-après doit comporter un minimum de surface de plancher et de logements affectés à **du logement locatif social** selon les modalités définies ci après.

Le cas échéant, l'opération doit comporter un minimum de surface de plancher affecté du logement **en accession sociale ou à prix maîtrisé** selon les modalités définies en 1.4 ci après.

→ Le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C4 « Outils de mixité sociale » indique ensuite le pourcentage minimum ou maximum de surface de plancher et de logements affectés à :

- du logement locatif social
- le cas échéant, du logement en accession sociale ou à prix maîtrisé

#### 1.2 - Champ d'application territorial

Dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLUi-H de Toulouse Métropole, pour toute opération incluant des constructions à usage d'habitation, une part de l'opération doit être consacrée à la production de logements locatifs sociaux décomptés à l'inventaire SRU et/ou de logements en accession à la propriété (sociale ou à coût maîtrisé) selon les « règles de diversité » décrites dans le présent paragraphe.

Le taux imposé par le Secteur à Pourcentage de Logements Sociaux (SPL - en diffus) pourra être adapté, pour tenir compte de la proportion de logement locatif social existante et projetée dans l'environnement du projet, dans un objectif d'équilibre et de mixité sociale.

##### **1.2.1 - Les règles de diversité s'appliquent sur l'unité foncière.**

Pour les lotissements, l'obligation de diversité (Surface Plancher et nombre de logements) pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable.

Dans le cas où une unité foncière est concernée par 2 règles différentes, la règle applicable à l'ensemble de l'unité foncière est celle qui concerne plus de 50% de l'unité foncière

##### **1.2.2 - Les règles des Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux ne s'appliquent pas :**

- aux territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :
  - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière
  - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Dans cette hypothèse, la diversité sociale de l'habitat est traitée à l'échelle globale de l'opération et doit respecter les objectifs de diversité sociale fixés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H.

- aux ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé, ou à défaut dont le contrat de concession a été signé, avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. Les règles sont alors celles fixées par le dossier de réalisation de la ZAC ou le contrat de concession.
- aux OAP figurant sur le Document Graphique du Règlement (DGR) N° 3C4 « Outils de mixité sociale » dont la diversité est préconisée dans le programme de l'OAP.

### 1.3 - Les règles de diversité pour le logement locatif social :

Tableau des seuils :

| COMMUNES   | Seuils de déclenchement en m <sup>2</sup> de surface de plancher |                    |                    |                     |
|--|--|--------------------|--------------------|---------------------|
|  | 300 m <sup>2</sup>   | 500 m <sup>2</sup> | 800 m <sup>2</sup> | 2000 m <sup>2</sup> |
| <b>Aigrefeuille</b>  |  |                    |                    |                     |
| Aucamville   |  | ou 5 logements     |                    |                     |
| Aussonne   |  | ou 5 logements     |                    |                     |
| <b>Balma</b>   |  | x                  |                    | x                   |
| <b>Beaupuy</b>   |  |                    |                    |                     |
| Beauzelle  |  | ou 8 logements     |                    |                     |
| Blagnac  |  |                    |                    | X                   |
| Brax   | ou 4 logements   |                    |                    |                     |
| Bruguères  | ou 4 logements   |                    |                    |                     |
| Castelginest   |  | ou 5 logements     |                    |                     |
| Colomiers  |  |                    | X                  |                     |
| Cornebarrieu   |  | ou 5 logements     |                    |                     |
| Cugnaux  |  |                    | X                  |                     |
| <b>Drémil-Lafage</b>   |  |                    |                    |                     |
| Fenouillet   |  | ou 5 logements     |                    |                     |
| <b>Flourens</b>  |  |                    |                    |                     |
| Fonbeauzard  |  | ou 5 logements     |                    |                     |
| Gagnac-sur-Garonne   |  | ou 8 logements     |                    |                     |
| Gratentour   |  | ou 5 logements     |                    |                     |
| Launaguet  |  | ou 8 logements     |                    |                     |
| Lospinasse   |  | ou 5 logements     |                    |                     |
| L'Union  |  | ou 6 logements     |                    |                     |
| Mondonville  | ou 3 logements   |                    |                    |                     |
| <b>Mondouzil</b>   |  |                    |                    |                     |
| <b>Mons</b>  |  |                    |                    |                     |
| Montrabé   |  | ou 7 logements     |                    |                     |
| Pibrac   |  |                    | ou 10 logements    |                     |
| <b>Pin-Balma</b>   |  |                    |                    |                     |
| Quint-Fonsegrives  |  |                    | X                  |                     |
| Saint-Alban  | ou 4 logements   |                    |                    |                     |
| Saint-Jean   | ou 4 logements   |                    |                    |                     |
| Saint-Jory   | X  |                    |                    |                     |
| Saint-Orens de Gameville   |  | X                  |                    |                     |
| Seilh  |  | ou 6 logements     |                    |                     |
| Toulouse   |  |                    |                    | X                   |
| Tournefeuille  |  |                    | ou 12 logements    | ou 30 logements     |
| Villeneuve-Tolosane  | ou 4 logements   |                    |                    |                     |
| <i>X : pas de nombre de logements préconisés (seul le seuil en m<sup>2</sup> s'applique)</i> |  |                    |                    |                     |

**1.4 - Les règles de diversité pour l'accèsion à la propriété : accessio sociale ou accessio à prix maîtrisé (cf. définition, partie définition du PLUi-H):**

En complément de l'obligation de diversité en logement locatif social, un pourcentage minimal de surface de plancher doit être affecté au logement en accessio sociale ou en accessio à prix maîtrisé, pour toute opération dont la taille en m<sup>2</sup> de surface plancher est supérieure ou égale au seuil de déclenchement préconisé.

Le pourcentage minimal et le seuil de déclenchement sont détaillés dans le tableau ci-après :

| Communes | Seuil de déclenchement, en m2 surface de plancher | Pourcentage minimal de surface plancher                    |
|----------|---|--|
| Toulouse | ≤ 1 000 m <sup>2</sup>                            | 0%   |
|          | 1 001 m <sup>2</sup> - 3 000 m <sup>2</sup>       | 20 % en accessio sociale et/ou en accessio à prix maîtrisé |
|          | ≥ 3 001 m <sup>2</sup>                            | 10% accessio sociale et 10% accessio à prix maîtrisé       |

**2- Présentation des Emplacements Réservés pour le Logement (ERL)**

**Emplacement Réservé Logement (ERL) au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme**

Ce type d'emplacement réservé permet de localiser et de programmer l'implantation de logements sur des terrains, en zone urbaine ou à urbaniser, identifiés sur le document graphique du règlement (DGR 3C1) en vue d'accroître ou restaurer la mixité sociale dans certains secteurs.

Chaque ERL définit le programme de logements prévu sur l'emplacement : part d'habitat et nombre minimum de logements, pourcentage de logement locatif social et le cas échéant pourcentage d'accessio sociale ou à prix maîtrisé à la propriété.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol doit respecter le programme ainsi défini.

**La liste des ERL figure en annexe 1, pièce 3D « annexes aux Documents Graphiques du Règlement »**

**Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

**Paragraphe 1- Les règles écrites définissant l'implantation des constructions :**

Les dispositions spécifiques à chaque zone déterminent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

Le présent paragraphe a pour objectif de préciser la règle d'objectif attachée à la bande de constructibilité principale ainsi que l'ensemble des constructions et éléments des constructions admis dans les marges de recul ou retrait

## 1 - Bande de constructibilité principale

### 1.1 - Lorsqu'il existe une bande de constructibilité principale définie dans les dispositions spécifiques,

les constructions devront s'implanter préférentiellement dans cette bande de constructibilité ; cet objectif pouvant être adapté au vu de la configuration de l'unité foncière (largeur de façade sur voie ou emprise publique, profondeur, rapport entre les deux, etc...).

### 1.2 - La bande de constructibilité principale est d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

### 1.3 - Lorsque l'implantation sur une ou les deux limites séparatives est imposée ou admise,

celle-ci n'a pas à être obligatoirement mise en œuvre sur toute la profondeur de la bande de constructibilité.

### 1.4 - Lorsque la construction est implantée en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,

elle doit respecter le prospect défini dans les dispositions spécifiques de chaque zone ou sous secteur.

### 1.5 - Lorsqu'un retrait est imposé ou admis,

la bande de constructibilité est comptée à partir de ce retrait imposé ou admis.

## 2 - Pour l'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, celles-ci sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.

Les accès, pistes cyclables, cheminements piétons ne constituant pas une dépendance de la voie, les venelles ne sont pas considérées comme des voies pour appliquer les règles d'implantation des constructions. Par rapport à ces espaces, il sera fait application des règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques hors voirie (cf. paragraphe 4 ci après, point 3.4) ou aux limites séparatives selon le cas.

## 3 – Éléments admis dans les marges de recul ou de retrait

En cas de retrait imposé ou autorisé par rapport aux voies et aux limites séparatives, il est précisé que, dans ces marges de retrait, sont admis les éléments suivants :

### 3.1 – les constructions admises

- les piscines dont le débord ne dépassent pas 60 cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux, ainsi que tout type de piscine hors sol, sauf dispositions contraires de l'annexe n°3 « implantation des piscines »
- les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60 cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux.

- les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, ou opérations d'aménagement, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc ...
- les constructions à usage de stationnement des véhicules (motorisés et vélos) et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel : elles peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

### **3.2 - les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :**

- les balcons et débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1m, et 3 m en territoire de zone d'aménagement concerté
- les oriels situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1.20 m, et 3 m en territoire de zone d'aménagement concerté
- les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau dans la limite de 1.20 m de hauteur et/ou de saillie,
- les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
- les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

## **Paragraphe 2- Les règles graphiques définissant les valeurs de hauteur / du coefficient d'emprise au sol (ES) / et du coefficient d'espace de pleine terre exigés (EPT) : le « système d'étiquettes »**

### **1- Définitions et principes généraux**

#### **1.1- La définition de la hauteur, de l'emprise au sol et des espaces de pleine terre figurent au lexique du présent règlement.**

- Dans le cas où le règlement, ou tout autre document du PLUi-H (OAP par exemple), utilise le terme « hauteur » sans autre précision, ce terme fait référence à la hauteur de façade maximale autorisée : HF (qui figure sur l'étiquette du règlement graphique.
- Dans le cas où le règlement entend viser la hauteur hors tout, le principe est qu' il le mentionne expressément.

#### **1.2 - Les étiquettes du règlement graphique régissent :**

- La hauteur de façade maximale autorisée : HF
- La hauteur maximale autorisée en fonction de la largeur d'une voie : HV
- Le coefficient d'emprise au sol qui détermine l'emprise au sol maximale autorisée : CES
- Le coefficient d'espaces de pleine terre qui détermine la surface minimale devant être laissée ou aménagée en pleine terre : CEPT

Principe de l'étiquette

Nom de zone ou secteur

|    |    |     |      |
|----|----|-----|------|
| HF | HV | CES | CEPT |
|----|----|-----|------|

#### Exemple d'étiquette

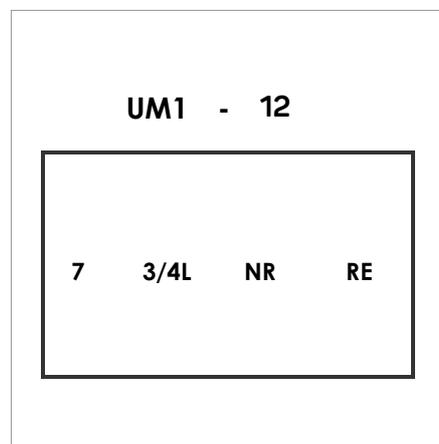
**7** Hauteur de façade (HF) : dans l'exemple la hauteur maximale est de 7 m **calculée comme indiqué dans le lexique**

**3/4** Hauteur sur voie (HV) : dans l'exemple, h ne peut dépasser 0,75 x L qui est la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (hors débord de toit) au point le plus proche de l'alignement opposé

**NR** Non Réglementé : il n'y a pas de valeur, de règle graphique, mais les dispositions écrites communes restent applicables. Dans l'exemple, il n'y a pas de CES

**RE** régit par le Règlement Ecrit : une simple valeur n'est pas suffisante pour réglementer la situation et c'est donc le règlement écrit qui s'applique

*Exemple : une hauteur peut être différenciée en fonction de la destination des constructions : 7m pour l'habitat, 10m pour l'activité*



### 1.3 - Coefficient de surfaces Eco – aménageables (CSE)

En fonction des valeurs déterminées dans l'étiquette pour les coefficients d'emprise au sol et d'espaces de pleine terre, l'application du CSE devient obligatoire.

En effet, dès lors que l'emprise au sol est comprise entre 60 % et 80 % ou n'est pas réglementée (NR), le CSE s'applique automatiquement et renvoie au règlement écrit (RE), sauf si le pourcentage d'espaces de pleine terre minimum exigé par la règle graphique est supérieur ou égal à 20% pour les constructions situées dans une autre zone que UA ou AUA ou est supérieur ou égal à 15 % pour les constructions situées en zone UA ou AUA.

Outre les espaces de pleine terre, ce coefficient permet de prendre en considération d'autres surfaces au sol, en façade ou en toitures pour favoriser un cadre de vie plus vert, diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain et l'assèchement de l'atmosphère dans les zones très denses et/ou très minéralisées sur lesquelles la possibilité de dégager des emprises au sol libres est très limitée. Ce coefficient est également en zones d'activité économique pour favoriser la qualité des espaces accompagnant le bâti.

Ses modalités d'application ainsi que le détail des surfaces prises en compte sont expliqués dans le point 3 ci après.

## 2 - Précisions pour l'application des valeurs « Hauteur », « coefficient d'emprise au sol » et « coefficient d'espace de pleine terre » :

### 2.1 - Précisions pour l'application des valeurs « Hauteur »

#### → Précisions pour l'application de la hauteur de façade

##### - Cas des terrains en pentes :

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La hauteur des constructions doit être étudiée au plus près de la configuration naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration dans le paysage et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

La hauteur définie par le règlement pourra être majorée de la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain avant travaux, au niveau de l'implantation du futur bâtiment, et dans la limite de 1 m. En cas de décaissement, cette faculté ne doit pas avoir pour effet de majorer la hauteur de façade au niveau du décaissement. Par ailleurs, cette faculté ne s'applique pas pour les constructions projetées sur la limite séparative dès lors que l'implantation en limite séparative n'est pas admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.

##### - Cas d'un décaissement :

Si le projet entraîne un décaissement du terrain naturel, alors la mesure de la hauteur s'effectue par rapport au niveau du sol après achèvement des travaux. Les rampes d'accès à un parking en sous sol ou semi enterré ne sont pas considérées comme un décaissement pour le calcul de la hauteur.

##### - Cas des toitures terrasse :

En cas de toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère ne rentre pas dans le calcul de la hauteur sur façade si et seulement si la hauteur de l'acrotère est  $\leq$  à 60 cm, voire 1 m si des considérations techniques ou esthétiques le justifient. Au-delà, l'acrotère sera considéré comme un élément de la façade devant être pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade »

##### - Cas d'ouvrages ou de trouées en toitures :

Les ouvrages en toitures, qui ne sont pas sur le même plan que celui de la façade, et les trouées franches ne comptent pas dans la hauteur de façade s'il s'agit d'éléments ponctuels et limités et dont la superficie est par conséquent largement inférieure à la surface du pan de toiture dans lequel ils s'implantent

#### → Précisions pour l'application de la hauteur sur voie :

- sont prises en compte : les voies ouvertes à la circulation publique, les places publiques, les axes de transport en commun, etc ...
- en sont exclues : les venelles, les cheminements piétons et les pistes cyclables ne constituant pas des dépendances de la voirie, les parcs et jardins publics, voies ferrées, voies navigables, les aéroports, etc...
- Une hauteur sur voie supérieure à celle définie dans l'étiquette pourra être admise lorsqu'une construction, déjà existante sur une unité foncière immédiatement voisine et implantée sur une limite séparative commune, est plus élevée que la construction projetée sur la même limite séparative, sans que la hauteur sur voie de la construction nouvelle excède la hauteur sur voie de la construction déjà existante.

## 2.2 - Cas des Équipements d'intérêt collectif ou de services publics :

En dehors des zones UIC, dès lors que la construction répond à cette destination :

- une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain liée à la vocation de l'équipement.
- Le coefficient d'emprise au sol mentionné par la règle graphique n'est pas applicable.
- De plus, dès lors que le CSE n'est pas applicable, le pourcentage d'espaces de pleine terre pourra être réduit voire inappliqué pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain liée à la vocation de l'équipement.

## 3 - Modalités d'application du coefficient de surface éco-aménageable (CSE) au titre des articles L.151-22 et R.151-43-1 du Code de l'Urbanisme

### 3.1 – Champ d'application

#### 3.1.1 – Champ d'application matériel

Le Coefficient de surfaces éco-aménageable (CSE) s'applique à tout projet de construction nouvelle dont la surface de plancher existante et projetée est supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, alors il est fait application d'un coefficient d'espaces de pleine terre de 10 % minimum

#### 3.1.2 – Champ d'application territorial

Dans les zones U et AU, le Coefficient de Surfaces Eco-aménageables (CSE) s'applique dès que les conditions suivantes sont remplies :

- l'emprise au sol maximale autorisée dans la règle graphique est comprise entre 60 % et 80 % ou n'est pas réglementée (NR) et
- le pourcentage d'espaces de pleine terre minimum exigé par la règle graphique est inférieur à 20 % pour les constructions situées dans une autre zone que UA ou AUA et est inférieur à 15 % pour les constructions situées en zone UA ou AUA, ou renvoie au règlement écrit (RE).

#### 3.1.3 - Cas spécifiques :

- En cas d'impossibilité dûment justifiée de mettre en œuvre le CSE pour des motifs tenant au contexte patrimonial bâti, le CSE pourra être réduit, voire non appliqué.
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le CSE pourra être réduit, voire non appliqué, pour des motifs tenant à la nature et/ ou au fonctionnement de l'équipement, ou tenant à la surface de l'unité foncière dédiée à la réalisation de l'équipement
- **Le CSE pourra s'appliquer à l'échelle globale de l'opération** dans les territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à savoir :
  - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière,
  - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme ;
- **Rappel** : le CSE ne s'applique pas en cas de règlement graphique de détail tel que défini au titre 1, chapitre 1, point 2 de la présente partie.

## 3.2 – Modalités de calcul et surface prise en compte

### 3.2.1- Objectif à atteindre

- **Le CSE doit atteindre 0,35**
- **Surface de l'unité foncière située en zone U ou AU x CSE = surface en m<sup>2</sup> à atteindre** en cumulant tout ou partie des surfaces suivantes dotées d'une pondération liée à leur nature. Plus la nature de la surface est perméable et pérenne, plus elle compte en proportion dans l'atteinte de l'objectif.
- En fonction de la nature des surfaces, les **pondérations** suivantes s'appliquent pour le calcul du CSE :

- **Surfaces imperméables** (goudron, dalle, asphalte...) : **0,0**
- **Végétalisation des toits** : **0,2**
- **Surfaces semi-perméables** : **0,4**

Les surfaces semi-perméables (revêtement perméable à l'air et à l'eau) rentreront dans le calcul du CSE à condition que les revêtements utilisés soient les suivants :

- . gravier ;
- . cailloux ;
- . pavés avec joints enherbés ou sablés ;
- . revêtement filtrant de type résine perméable ;
- . dalles alvéolées ;
- . dalles perforées et dressées sur une couche de fondation drainante et une couche de sable. Les dalles sont remplies de terre végétale à engazonner ou de gravillon. Elles peuvent être combinées avec des passe-pieds en dalles pavées ;
- . sol stabilisé sans liant hydraulique ou faiblement lié (environ 2 à 4% de liant hydraulique) et avec des matériaux compactés de type mélange terre et cailloux ;

Si nécessaire, le sol devra être décaissé sur plusieurs centimètres et être remplacé par du sable ou des graviers qui serviront de réservoir tampon avant infiltration dans le sol, ou être décompactés de façon à permettre l'évacuation verticale de l'eau.

- **Végétalisation de façades** : **0,2**

La végétalisation des façades rentrera dans le calcul du CSE à condition que :

- . les végétaux soient enracinés au sol, **étant précisé que seules sont prises en compte dans le calcul du CSE les 2 techniques mentionnées dans la palette végétale présente en annexe 3 du règlement.**
- . la surface verticale concernée par la végétalisation soit supérieure à 2 mètres de hauteur et inférieure à 10 mètres de hauteur.

- **Espaces verts sur dalle ou sur toit** : **0,4**

Les espaces verts sur dalle ou sur toit rentreront dans le calcul du CSE à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm.

- **Espaces verts en pleine terre** : **1,5**

## Paragraphe 3- Les autres règles graphiques définissant l'implantation des constructions :

### 1 - les linéaires d'implantation

#### 1.1 - le linéaire d'implantation « type 1 » : alignement et continuité dans une bande de constructibilité par rapport aux voies

##### L'implantation des constructions par rapport aux voies

Le long des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique, ou des sections de voie, ou des emprises publiques repérées au document graphique du règlement (DGR) 3C1 par le linéaire d'implantation « type 1 », toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et des emprises publiques.

##### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres à 17 m maximum comptée à partir de l'alignement existant, ou de la limite des emplacements réservés, servitudes ou retraits mentionnés sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1, toute construction doit présenter une façade sur rue, implantée d'une limite latérale à l'autre.

##### Toutefois, des décrochements, ruptures de continuité ou retraits peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas suivants :

- pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade,
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection (EBP, etc ...)
- afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement (DGR) 3C1 :
  - d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage
  - d'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- pour conserver ou créer une vue sur un cœur d'îlot
- pour marquer une entrée d'immeuble,
- pour traiter de façon originale les angles d'îlots,
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...)
- afin de permettre la végétalisation des façades rentrant dans le calcul du coefficient de surfaces éco-aménageables, uniquement pour les implantations alignées sur voies et dans la limite d'un recul d'1 mètre.
- pour tenir compte de la hauteur des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet, en prenant en compte le contexte urbain projeté.

#### 1.2 - Linéaires type 2 :

Implantation à l'alignement obligatoire : Les constructions doivent s'implanter sur le linéaire représenté

### 1.3 - Linéaires type 3 :

Implantation possible du bâti : Les constructions peuvent s'implanter sur le linéaire représenté

## 2 - les zones de recul

Le document graphique du règlement (DGR) 3C1 comporte des zones de recul des constructions qui ont été instituées par rapport à certaines infrastructures de transport, soit au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme (entrées de ville), soit au titre des nuisances qu'elles génèrent.

Dans ce cas, tout projet doit être implanté en dehors de ces marges de recul.

## 3 - les règlements graphiques de détail

Certains quartiers ou rues peuvent faire l'objet d'études urbaines détaillées dont la traduction s'effectue à l'aide de règles graphiques précises conjuguant différents types d'espaces. Leur définition et leur articulation avec les autres règles est expliquée dans le titre 1, chapitre 1 « Articulation entre règles graphiques et règles écrites ».

## 4 - les prescriptions particulières d'architectures et d'urbanisme

Certains lieux particuliers (places, section de rues, etc...) ont fait l'objet de réflexions urbaines et/ ou architecturales très précises. La finesse des prescriptions réglementaires qui en découle ne peut pas être représentée sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1 en raison de son échelle au 1/2500 è inadaptée. Ainsi, seule la localisation des secteurs concernés est représentée au document graphique du règlement et les règles d'urbanisme spécifiques font l'objet d'une annexe au document graphique du règlement (3D annexe 8 ).

## 5- Les dispositions liées au métro

Un espace d'application des dispositions liées au métro s'applique dans une bande de 54 m comptée de part et d'autre de l'axe du tunnel du Metro, des dispositions particulières peuvent être imposées pour sa préservation a toute occupation et utilisation du sol (décret n° 91-1147 du 14 Octobre 1991 modifié par décret n° 2003-425 du 7 Mai 2003).

## **Paragraphe 4 - La possibilité d'adaptation des règles relatives aux formes urbaines, à la volumétrie et à l'implantation des constructions pour prendre en compte les différents contextes :**

Les dispositions spécifiques à chaque zone relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions peuvent être adaptées pour prendre en compte les différents contextes suivants et dans les conditions ci-après définies :

### **1- Permettre l'évolution ou la reconstruction des constructions existantes**

#### **1.1 - les constructions détruites par sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par le PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) restent applicables.

#### **1.2 - les constructions existantes "non conformes" aux règles de la zone**

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard des dites règles.

#### **1.3 - Les cas d'extension, surélévation des constructions existantes – implantation par rapport aux voies**

Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le(s) recul(s) imposé(s) dans les dispositions spécifiques, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne représente pas de risque pour la circulation.

#### **1.4 - Règles spécifiques pour les opérations de démolition/ reconstruction – réhabilitation des logements collectifs anciens**

Dans le cadre d'opération de démolition-reconstruction de logements collectifs anciens (copropriétés dégradées, etc ...), qui ne seraient pas conformes aux règles d'urbanisme de la zone :

- les constructions nouvelles pourront être autorisées, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, si le projet respecte les conditions suivantes : les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans les limites de hauteur et d'emprise au sol existantes avant démolition et l'opération doit participer à l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère du milieu urbain environnant.
- En cas de réhabilitation, une emprise au sol supérieure à l'emprise au sol existante peut être admise dans une limite de 10 % maximum sans que cela ne porte atteinte à la qualité urbaine du milieu urbain environnant.

## 2 - Prendre en compte le contexte urbain, patrimonial et paysager environnant du projet

**2.1 - Par rapport aux voies et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :**

***2.1.1 - pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade,***

***2.1.2 - pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues***

***2.1.3 - pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet***

***2.1.4 - pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection (EBP) etc...***

***2.1.5 - pour d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage aux documents graphiques du règlement :***

- d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage
- d'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

***2.1.6 - pour conserver ou créer une vue sur un cœur d'îlot***

***2.1.7 - pour marquer une entrée d'immeuble,***

***2.1.8 - pour traiter de façon originale les angles d'îlots,***

***2.1.9 - pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...)***

***2.1.10 - pour permettre la végétalisation des façades rentrant dans le calcul du coefficient de surfaces éco-aménageables, uniquement pour les implantations alignées sur voies et dans la limite d'un recul d'1 mètre.***

### 2.2 - Cas d'une construction existante en limite séparative sur terrain contigu

- des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en extension ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble
- Une construction nouvelle, (ou extension, surélévation) qui s'inscrit dans la surface verticale déterminée par la construction existante sur un terrain contigu, peut dépasser les hauteurs autorisées sur limite séparative sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

### 3- Prendre en compte les caractéristiques spécifiques de certaines unités foncières ou contextes fonciers

#### 3.1 - Règles spécifiques pour le dépassement de l'emprise au sol sur des unités foncières de faible surface

- Pour les unités foncières bâties existantes à la date d'approbation du PLUI-H et inférieures à 300 m<sup>2</sup>, un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui défini par le règlement graphique peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.

#### 3.2 - Règles spécifiques pour les pourcentages d'espace de pleine terre

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace de pleine terre pourra être minoré de 15 points
- Pour les unités foncières supérieures à 1500 m<sup>2</sup>, une majoration de 15 points du coefficient d'espace de pleine terre pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les zones d'aménagement concerté, les secteurs à plans de masse (R 151-40 du code de l'urbanisme), les règlements graphiques de détail et les lotissements, où il sera fait application des obligations fixées par les orientations de ces opérations.

#### 3.3 - Règles spécifiques pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'emprise inégale et concernée par une règle de hauteur relative sur voie, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut s'inscrire dans un gabarit équivalent à celui défini pour la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 17 mètres à compter du point d'intersection des alignements des deux voies, en dehors des pans coupés.
- En cas de hauteurs différentes, il pourra être fait application de la hauteur autorisée la plus élevée uniquement dans la bande de constructibilité principale de 15 à 17 mètres.
- Si la construction est édifiée à l'angle de plusieurs voies, les 10% d'espaces communs exigés en application de ce chapitre, section 3, paragraphe unique pourront être réduits compte tenu de la configuration de l'unité foncière.

#### 3.4 - Règles spécifiques pour les parcelles situées en limite d'emprise publique hors voirie

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique hors voirie ou en retrait de celles-ci dans les conditions suivantes :
  - pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade,
  - pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique,
  - pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble,
  - etc ...
- Des décrochements, limitations de hauteurs ou retraits peuvent être admis ou imposés pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment:
  - pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade,
  - pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique
  - pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble,
  - etc ...

### **3.5 - Faculté d'établir une servitude de cours commune prévue par les articles L 471-1 et suivants du code de l'urbanisme**

Le PLUi-H prévoit ici expressément cette possibilité qui permet d'adapter uniquement les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par les dispositions spécifiques à chaque zone.

### **4 - Prendre en compte les préoccupations énergétiques et climatiques**

Par rapport aux voies et/ou aux limites séparatives, des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone :

- sont admises pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres ;
- peuvent être admises pour les opérations d'ensemble favorisant la conception bioclimatique des bâtiments (implantation nord/sud, logements traversants, énergies renouvelables, techniques favorisant le confort d'été et d'hiver, etc.) à condition que l'adaptation des règles d'implantation soit rendue nécessaire pour mettre en œuvre la conception bio-climatique du projet telle qu'elle est définie au lexique du présent règlement.

Cette conception et particulièrement les moyens architecturaux et les énergies renouvelables aboutissant à la conception bio-climatique devront être justifiés dans la notice accompagnant la demande de permis de construire ou d'aménager

### **5 - Prendre en compte le risque inondation**

- Pour permettre une réduction de la vulnérabilité au risque inondation, des adaptations des règles de volumétrie et d'implantation pourront être admises sur présentation de justifications de l'utilité de ces adaptations au vu du risque inondation. Ces justifications devront figurer dans la notice accompagnant la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### **6- Prendre en compte la pollution de l'air**

- Les projets de constructions nouvelles à destination de logement, ou constituant des établissements sensibles tels que définis en annexe du présent règlement, situés à l'intérieur de la zone de dépassement des valeurs limites pour la protection de la santé en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) figurant sur le document graphique du règlement (DGR) 3C5, devront prendre en compte la pollution de l'air en adoptant des dispositions constructives appropriées (implantation, recul et orientation des bâtiments, conception des logements : emplacement des ouvertures, et des prises d'air ... etc...). Ces mesures devront faire l'objet d'une explication dans la notice devant accompagner la demande d'autorisation d'occupation du sol.
- S'agissant des établissements sensibles, si l'emplacement et la configuration du terrain ne permettent pas de diminuer le niveau d'exposition des populations nouvelles qui seraient accueillies, le projet devra être refusé.

### **7- Le mode de réalisation de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble**

- Dans le cadre d'opération d'ensemble (définie au lexique) les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles.

## 8- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

- Dès lors que la construction répond à la destination « Équipements d'intérêt collectif ou de services publics », il est fait application des règles prévues au titre 1 de la sous-partie 3 relatifs aux zones urbaines à vocation « Équipements d'intérêt collectif ou de services publics » en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Cette disposition s'applique même si les dispositions spécifiques utilisent le terme « toute construction », « les constructions », etc ...

## 9- Locaux et installations techniques

- Les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et des limites séparatives.
- Les locaux de stockage des ordures ménagères restent soumis aux dispositions spécifiques de chaque zone en matière d'implantation par rapport aux voies.  
Ces locaux techniques peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce dernier cas, la longueur de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et toujours supérieure ou égale à 3 m.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

#### 1 - Principes généraux

- Objectif de qualité architecturale

Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales traditionnelles présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

#### 2 - Les façades et toitures

##### 2.1 - Extensions, surélévations, réhabilitations

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

##### 2.2 - Annexes

Elles doivent être réalisées avec le même soin que la construction principale

##### 2.3 - Toitures

Lorsque le projet prévoit la construction d'une toiture en pente dotée d'une couverture en tuile, l'homogénéité avec les pentes des toitures mitoyennes ou avoisinantes doit être recherchée et pourra être imposée pour des motifs tenant à la bonne intégration du projet dans son environnement existant et/ou projeté. Cette disposition s'applique également en cas d'extension d'une construction existante.

##### 2.4 - Dans tous les cas :

→ **Matériaux :**

- Dans les secteurs, quartiers, rues marqués par l'architecture traditionnelle du midi toulousain, caractérisée notamment par la mise en œuvre de brique et de tuile en terre cuite traditionnelle, des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'utilisation de ces matériaux afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre bâti environnant.
- Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement.
- Enduits, parements extérieurs
  - Les enduits seront de préférence talochés ou à grains fins.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

→ **Couleurs**

Le projet doit indiquer le traitement de la coloration afin de valoriser la composition architecturale et l'espace environnant. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

L'utilisation de couleurs vives n'est pas interdite en soi mais doit être adossée à un parti architectural clairement exposé dans le volet paysager et pertinent au regard de l'intérêt des lieux et des constructions avoisinantes.

→ **Pignons ou «demi pignon» aveugles**

Ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

→ **Saillies, balcons ....etc et garde corps**

- Les saillies ne sont admises que si elles répondent à une intention claire et justifiée d'organisation et de composition architecturale de la façade concernée.
- Pour les immeubles collectifs ou ensembles d'habitations comportant plus de deux logements, les balcons doivent faire l'objet d'une explication et d'une justification quant aux moyens utilisés pour mettre en œuvre un effet de transparence ou d'occultation au niveau des garde-corps. Dans tous les cas, les garde corps doivent s'intégrer à l'architecture de la façade.

→ **Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.
- Les locaux et les installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions.
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres,... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé.
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture de façon la plus harmonieuse possible.
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions

### 3 - Les clôtures

Rappels :

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au DGR et en annexe du PLUi-H, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi ou des annexes du PLUi-H en cas de PPRi en cours d'élaboration.

#### 3.1 - Les clôtures sur rue ou sur emprise publique hors voirie

- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.
- Dans le cas de mise en œuvre de grille, grillage, barreaudages en bois etc... , les clôtures devront comporter un soubassement afin d'éviter l'accumulation de déchets sous la clôture et permettre un entretien aisé du domaine public. Dans le cas où la conception de la clôture répond à cet objectif, le soubassement n'est pas obligatoire.
- Dans les zones mixtes (UM ou AUM), elles doivent faire l'objet d'un aménagement susceptible d'atténuer l'effet d'enceinte perçu depuis la rue.
- Des adaptations à ces principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - de la topographie du sol,
  - pour des raisons impératives de sécurité
  - pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateur, aire conteneurs...).
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc ...) pourront être imposées le long des axes de circulation :
  - pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine
  - pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation.
  - dans le cas d'opération d'ensemble et de permis d'aménager ou valant division, les clôtures devront faire l'objet d'un traitement d'ensemble, et si possible édifiées en amont par l'opérateur afin d'éviter leur construction au fur et à mesure par les futurs habitants.

#### 3.2 - Les clôtures dans les zones N :

Elles ne doivent pas constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

#### 3.3 - Les dispositions spécifiques à chaque commune

L'annexe N°3 au présent règlement comporte la réglementation propre à chaque commune en ce qui concerne les clôtures sur rue ou entre limites séparatives :

- la hauteur
- les caractéristiques et interdiction éventuelles (matériaux, aspect...)
- des préconisations spécifiques (sécurité, soutènement etc...)

## Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

NB : Ce paragraphe présente les principaux outils réglementaires graphiques et règles écrites : il n'entend pas faire la synthèse de toutes les dispositions, en particulier contenues dans le règlement écrit en faveur du patrimoine bâti, naturel et du paysage.

### 1 - Les dispositions communes du règlement écrit

#### 1-1 - Une règle générale :

La constructibilité issue de l'application des règles du PLUi-H constitue un maximum qui n'a pas vocation à être utilisé « partout et tout le temps », la constructibilité réelle d'un terrain dépendant également de sa situation par rapport à son environnement bâti, patrimonial, paysager, existant et futur, etc.... C'est pourquoi le présent règlement comporte des dispositions permettant d'apprécier un projet au regard de son environnement existant ou projeté et d'adapter les différentes règles aux différents contextes rencontrés.

#### 1.2 - « Prendre en compte le contexte urbain, patrimonial et paysager environnant du projet »

Il est rappelé ici que la section 1, paragraphe 4, point 2, du présent chapitre intègre des considérations attachées au caractère patrimonial qui permettent d'adapter les règles à la volumétrie et à l'implantation des constructions définies dans les dispositions spécifiques de chaque zone.

#### 1.3 – la préservation de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial

Lorsqu'un bâtiment ou ensemble de bâtiments a été identifié par une autorité compétente de l'Etat en matière de patrimoine bâti, et alors même que ce bâtiment n'est pas protégé au titre des monuments historiques ou des éléments bâtis protégés repérés au document graphique du règlement (DGR) 3C1, une demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières si le projet par son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au(x) bâtiment(s) identifié(s).

### 2 - Le règlement graphique et règles écrites associées

#### 2.1 - Les Eléments Bâti Protégés (EBP) au titre des articles L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du code de l'urbanisme

→ Les Eléments Bâti Protégés correspondent :

- aux bâtiments, qu'ils soient ponctuels (église, maison, immeuble, pigeonnier, noria, croix de chemin...) ou forment une petite composition urbaine (maisons en bande, petite séquence architecturale...)
- aux façades et linéaires de façades, ainsi qu'aux éléments architecturaux (portail, clôture, grille, élément de décor...)
- aux ensembles urbains (groupement de composition urbaine et végétale homogène, grande séquence architecturale et paysagère, lotissement, cité-jardin...).

- L'ensemble urbain est un secteur composé d'un ensemble de constructions isolées ou réunies, qui, en raison de leur architecture, de leur unité, ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur qu'il convient de préserver. L'ensemble urbain peut concerner aussi bien :
  - un ensemble de constructions qui présentent une dimension patrimoniale reconnue et authentifiée à "dire d'expert"
  - un ensemble de constructions dont le caractère patrimonial n'est pas, ou pas encore, reconnu, mais dont l'ensemble forme une entité homogène, équilibrée, significative d'une époque et/ou d'un mode de construction, et qu'il convient de préserver pour conserver l'harmonie urbaine qui se dégage du lieu.
  
- Les EBP concernent aussi bien les édifices anciens (chapelle, ancienne ferme...) que contemporains (cité jardin, maison des années 1970...), et aussi bien les « grands monuments » (église, château...) que les constructions traditionnelles ou du quotidien (lavoir, hangar agricole, moulin...).
  
- Les EBP sont identifiés sur le document graphique du règlement (DRG) 3C1 par une légende spécifique et sont répertoriés dans la liste des EBP avec, pour la plupart, une fiche descriptive. Lorsque cette fiche existe, les aménagements, installations et travaux devront respecter les préconisations qui y sont contenues en plus des règles d'objectifs définies ci-après.

## Règles d'objectifs applicables dans le cadre d'un EBP :

| BATIMENT, FACADE ET LINEAIRE DE FACADES,<br>ELEMENT ARCHITECTURAL   | ENSEMBLE URBAIN   |
|---|---|
| <b>TRAVAUX DE MODIFICATION</b>  |   |
| <p>Tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EBP, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p>                          | <p>Tous travaux de modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- architecturale (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel),</li> <li>- urbaine (modification/ changement/ suppression de clôture, de matériaux, de couleur, de mobilier urbain, de style de stationnement...),</li> <li>- et paysagère (coupe/ abattage d'arbre, suppression de haie, extension en cœur d'îlot végétal...),</li> </ul> <p>peuvent être admis sous réserve de s'intégrer à la forme urbaine existante qui structure la qualité du paysage urbain dans le périmètre. Ainsi, pourront être préservés les espaces non bâtis et l'esthétique urbaine.</p> |
| <b>NOUVELLES CONSTRUCTIONS</b>  |   |
| <p>Les travaux de nouvelle construction dans les unités foncières supportant un EBP peuvent être admis sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et qu'ils contribuent à assurer sa préservation et sa mise en valeur.</p>  | <p>Les nouvelles constructions dans l'emprise de l'ensemble urbain sont admises sous réserve de prévoir une forme urbaine similaire à celle déjà existante qui structure la qualité du paysage urbain dans le périmètre. Ainsi, pourront être préservés les espaces non bâtis et l'esthétique urbaine.</p>  |
| <b>DEMOLITION</b>   |   |
| <p>La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p>Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.</p> | <p>Les travaux de démolition peuvent être admis sous réserve de maintenir une forme urbaine similaire à celle déjà existante qui structure la qualité du paysage dans le périmètre. Ainsi, pourront être préservés les espaces non bâtis et l'esthétique urbaine sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité urbaine et paysagère, ainsi que l'équilibre de la composition, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p>Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.</p>   |
| <b>RECONSTRUCTION</b>   |   |
| <p>La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.</p>  |   |

## **2.2 - Les Espaces Verts Protégés (EVP) au titre des articles L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du code de l'urbanisme**

Il s'agit d'ensemble végétal à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, ou son rôle d'îlot de fraîcheur, ou bien pour sa qualité végétale et paysagère.

### **Règles applicables dans les EVP**

Seules les constructions et aménagements suivants d'impact modéré sont autorisés : abris de jardins de moins de 9m<sup>2</sup> de surface de plancher, piscines dans la limite de 10 % de l'EVP, agrès sportifs ou jeux d'enfants, bancs, panneaux de signalisation, allées piétonnes et/ou cyclables, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, kiosques, éléments décoratifs, emmarchements de taille limitée, petits bassins, franchissement d'un cours d'eau à usage exclusif piétons/cycles, petits équipements (de moins de 9m<sup>2</sup> de surface de plancher) indispensables à l'agrément du public, les travaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public et les éventuels déblais et remblais visant à améliorer et à mettre en valeur le caractère paysager d'un EVP.

Les constructions et aménagements autorisés ci-avant devront être éloignés des végétaux majeurs et ne devront pas impacter l'unité générale de l'EVP au sens où la conservation de la végétation doit être manifeste et majeure. Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

Les EVP sont identifiés sur le document graphique du règlement (DRG) 3C1 par une légende spécifique et répertoriés dans une liste en annexes des documents graphiques du règlement (3D annexe 7).

## **2.3 - Les Sites d'Intérêt Paysager (SIP) au titre des articles L.151-19, L151-23, R.111-27, R.151-39, R. 151-41-3°, R.151-43-5° du code de l'urbanisme**

Les Sites d'Intérêt Paysager correspondent à des secteurs repérés pour la qualité des éléments de paysage qui les composent et qui participent à l'identité d'un territoire.

Ces éléments de paysage, qu'ils soient remarquables ou communs, peuvent être de l'ordre :

- du végétal : boisement, haie, ripisylve, arbre isolé, prairie, terre agricole...
- du bâti : bâti ponctuel (maison, bâtiment agricole, petit patrimoine rural...), façade, éléments architecturaux, groupement de bâtiments...
- de la géographie : relief, nature et qualité des sols, hydrographie...
- de l'aménagement : sentier pédestre, chemin de halage, fossés, accès aux berges...
- du visuel : vue sur un événement ponctuel ou un site particulier, qu'il soit bâti ou paysager.

Les SIP sont identifiés sur le document graphique du règlement (DRG) 3C1 par une légende spécifique et répertoriés dans la liste des SIP avec une fiche descriptive. Lorsque cette fiche existe, les aménagements, installations et travaux devront respecter les préconisations qui y sont contenues en plus des règles d'objectifs définies ci-après.

**Règles d'objectifs applicables dans les secteurs identifiés comme SIP :**

- tout projet de construction et d'aménagement ne doit pas porter atteinte aux éléments structurant le paysage à l'intérieur du périmètre, et doit contribuer à assurer leur préservation et leur mise en valeur
- les éléments détériorés ou supprimés sont remplacés par des éléments de même nature ou de qualité équivalente : replantation des végétaux, maintien des sentiers et des accès...
- tout projet de construction et d'aménagement doit offrir une bonne insertion dans le site et participer à sa valorisation: adaptation au relief, intégration architecturale dans son environnement, protection et renforcement des végétaux existants, usages de techniques alternatives (noue paysagère, plantation de haie...)
- tout projet de construction et d'aménagement doit prendre en compte la préservation des vues à l'intérieur du SIP, et contribuer à leur mise en valeur.

**2.4 - Les Vues d'Intérêt Métropolitain (VIM) au titre des articles L.151-19, L151-23, R.111-27, R.151-39, R. 151-41-3°, R.151-43-5° du code de l'urbanisme**

Les Vues d'Intérêt Métropolitain correspondent :

- aux panoramas (vue large et lointaine sur le grand paysage, offrant un enchaînement de plans successifs – échelle territoriale).
- aux perspectives « monumentales » (vue sur un événement ponctuel ou un site particulier, qu'il soit bâti ou paysager – échelle intermédiaire).
- aux perspectives urbaine et paysagère (vue cadrée, orientée, valorisée, mise en scène – échelle locale).

Dans le PLUi-H, 13 VIM correspondant à des panoramas sont identifiées aux Documents Graphiques du Règlement (DGR) 3C2 par une légende spécifique et sont répertoriées dans l'annexe 6- 3D annexes aux Documents Graphiques du Règlement- qui contient les modalités concrètes d'application de la règle d'objectif ci-après :

**Règles d'objectifs applicables dans les VIM identifiées :**

Tout projet de construction ayant une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup> et supérieure à 800 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière », ainsi que tout projet de lotissement soumis à permis d'aménager et d'une surface de terrain à aménager supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des vues identifiées.

### Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

NB : Ce paragraphe présente les principaux outils réglementaires graphiques et règles écrites : il n'entend pas faire la synthèse de toutes les dispositions en faveur de la qualité environnementale

#### 1 - Le règlement graphique et règles écrites associées

##### 1.1 - Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du code de l'urbanisme

- Les arbres isolés, les haies, les réseaux de haies, les plantations d'alignement, les bois, les forêts, les parcs peuvent être classés en EBC à conserver, à protéger ou à créer.
- Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme. Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.
- Les aménagements légers de type allées piétonnes et/ou cyclables, agrès sportifs, agrès jeux d'enfants, mobiliers urbains, panneaux de signalisation ou d'information, peuvent être autorisés au sein de l'espace boisé classé sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - d'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
  - de conserver le caractère boisé existant ou potentiel de l'Espace Boisé Classé.
- D'autres aménagements légers en espace boisé classé peuvent être autorisés et feront l'objet d'une analyse au cas par cas au vu de leur impact sur l'espace boisé classé et du respect des 2 conditions précédentes.

##### 1.2 - Les Espaces Inconstructibles pour Continuités Écologiques (EICE) au titre du code de l'urbanisme

Dans les zones urbaines, les terrains cultivés ou les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Seuls les aménagements légers et les travaux d'entretien destinés à leur gestion ou à leur mise en valeur sont autorisés, notamment pour les cours d'eau. Ces espaces sont repérés sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1.

##### 1.3 - Les secteurs de biodiversité

Dans les zones NL, NS, NC, A et A1, les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme. Ils ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources de la biodiversité mais aussi en permettant la reconnexion de ces espaces et d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

Ces secteurs sont repérés sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2.

Les territoires de compensation écologique des projets de développement urbain devront intégrer les secteurs de biodiversité, le cas échéant.

Dans ces secteurs, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités destinées à la production agricole, forestière et pastorale et sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de ces espaces.

## 2 - Les dispositions communes du règlement écrit

### 2.1 - Pour les opérations d'ensemble, afin d'éviter l'accumulation de chaleur et favoriser la lutte contre l'îlot de chaleur urbain :

- des revêtements de façades de couleur claire (ou à albédo fort) et à forte émissivité seront recherchés
- la création d'une bande intermédiaire végétalisée sera privilégiée entre les pieds de façades des bâtiments (ne comportant pas de baie, d'accès...etc) et les espaces libres imperméables (voirie, stationnement, etc.).

### 2.2 - Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires,

il est recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelles avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.

### 2.3 - La ventilation naturelle des bâtiments

sera recherchée en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation Nord/Sud.

### 2.4 - Les opérations d'ensemble, permis d'aménager et permis valant division participeront par leur conception, leur architecture et leur construction à la mise œuvre des objectifs de performances énergétiques:

bâtiment économe en énergie, confort d'été, ventilation naturelle des bâtiments en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation Nord/Sud, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, usage des énergies renouvelables ou de récupérations, valorisation des ressources spécifiques liées à la localisation, mobilité douce, auto-partage, etc.

## Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Dans les zones d'influence (ZI) des transports en commun déterminées ci-après et identifiées au document graphique du règlement (DGR) 3C3, un seuil minimal de densité est appliqué. Celui-ci doit atteindre au moins 50 % de la surface de plancher de l'unité foncière considérée résultant de l'application concomitante des dispositions écrites (dispositions communes et spécifiques) et graphiques du règlement (exemples : prospects, emprise au sol, hauteurs, EBC, EVP, etc.), liées à chacune des zones du règlement.

Cette disposition est applicable en zones U et AU du PLUi-H.

### 1 – Définition des zones d'influence pour les lignes existantes et programmées à 2020 :

Le seuil minimal de densité s'applique :

- Dans un rayon de 600 m autour des stations de métro, des stations du Téléphérique Urbain Sud (TUS) et des gares cadencées au quart d'heure en heures de pointe ;
- Dans un rayon de 500 m autour des stations de tramway, des arrêts de bus de la Voie du Canal Saint-Martory, de la Liaison Multimodale Sud-Est et des Transports en Commun en Site Propre du Secteur Est et du secteur de Montaudran ;
- Dans un rayon de 400 m autour des arrêts de bus Linéo, des autres arrêts de bus en site propre (BSP) et des autres gares.

Ces zones sont matérialisées sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C3.

### 2 – Temporalité du seuil minimal de densité

Le seuil minimal de densité est d'application immédiate pour les lignes de transport existantes ou programmées à 2020 dans les zones d'influence définies au point 1.

### 3 – Champ d'application du seuil minimal de densité

#### 3.1 – Protection du patrimoine

- Pour garantir la préservation de l'identité urbaine et du patrimoine bâti, y compris au sein des ces zones d'influence TC, le seuil minimal de densité ne s'appliquera pas dans le cas d'unités foncières comportant des Monuments Historiques (MH), des Éléments Bâties Protégés (EBP) ou dans le périmètre des EBP Ensembles Urbains.
- De plus, en ce qui concerne un projet situé sur une unité foncière limitrophe à un Monument Historique ou à un EBP identifié au document graphique du règlement (DGR) 3C1, une hauteur inférieure pourra être imposée pour assurer une bonne intégration du projet par rapport au bâtiment existant faisant l'objet d'une protection patrimoniale. Dans cet objectif, un épannelage croissant et progressif pourra être imposé afin de favoriser l'intégration urbaine de la nouvelle construction.

#### 3.2 - Cas spécifiques

##### **3.2.1 - Cette règle ne s'applique pas :**

- aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de l'extension d'une construction existante.
- en cas de création ou d'extension d'une construction annexe.
- en cas de reconstruction après sinistre.

- dans les périmètres et nouveaux périmètres du programme national pour la rénovation urbaine (PNRU et NPNRU) incluant également les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).
- aux ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat. Les règles sont alors celles fixées par le dossier de réalisation de la ZAC.
- Dans le cas où un projet nécessiterait des modifications d'accès et engendrerait un trafic incompatible avec le fonctionnement (sécurité, vitesse, etc ...) du tramway.

**3.2.2 - Dans les territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :**

- dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière,
- dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme ;

le respect de cette règle de densité minimale pourra s'apprécier à l'échelle globale de l'opération.

**3.2.3 - Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le respect de cette règle de densité minimale pourra s'apprécier à l'échelle globale de l'OAP, et en respectant les programmations en vigueur à la date d'approbation du présent PLUi-H.**

**3.2.4 - Dans le cas des unités foncières concernées par des zones du PLUi-H différentes, le calcul du volume constructible maximal sera réalisé en fonction des règles de chacune des zones du terrain d'assiette considéré.**

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Paragraphe Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

#### 1 - Espaces libres et espaces de pleine terre

- Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
- Ainsi, la valorisation et la conservation des végétaux existants, notamment pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable non classés en EBC ou en EVP, seront privilégiées. De plus, il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface de pleine terre exigée sauf :
  - ▶ dans les zones d'activités où cette exigence sera fixée par les dispositions spécifiques à chaque zone
  - ▶ pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pour lesquelles le traitement des espaces libres devra être réalisé en fonction de la nature et du fonctionnement de l'établissement.
- 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.
- **La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée**, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.
- Dans les opérations à usage d'habitation de plus de 10 logements, et en dehors des cas de lotissements ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance il sera créé un ou plusieurs **espaces collectifs qui seront plantés et aménagés en espace commun** (défini au lexique) et de nature à lui conférer une réelle fonction paysagère, sociale, qui valorise la qualité d'usage des logements et évite la création d'espaces résiduels délaissés avec le temps. Ces espaces devront également être pérennes en intégrant les considérations de gestion et d'entretien.  
La surface de ces espaces communs devra être **supérieure à 10 % de la surface de l'unité foncière**.
- Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, des espaces collectifs répondant aux fonctionnalités définies ci-dessus pourront être exigés en fonction de l'importance de l'opération d'aménagement et de sa situation au regard de la présence d'espaces verts publics dans l'environnement de l'opération projetée.
- Les espaces sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément dont une partie au moins devra être végétalisée. Les espaces végétalisés devront avoir une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm.
- 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. Ces dimensions

peuvent être ajustées en cas de contraintes constructives dûment justifiées, en conservant la surface minimum de 2,25 m<sup>2</sup> nécessaire au développement de l'arbre.

- **La palette végétale**, annexée au présent document, doit servir de référence pour le choix des essences végétales.
- Sur les parcelles en limites des zones agricoles et naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées sur la limite du terrain afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

## 2 – Les aires de stationnement non couvertes

- Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>, sauf celles situées sur dalle constituant la couverture d'un ouvrage, doivent comporter au moins un arbre pour 4 emplacements de véhicule motorisé et prévoir, autour de l'arbre, une surface au sol perméable ainsi que suffisante et adaptée à son développement. Ces arbres pourront être regroupés mais l'ombrage des surfaces de stationnement devra alors être assuré par un autre dispositif.

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

#### → Localisation des emplacements

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'**intérieur des unités foncières** et dans les conditions normales d'utilisation.

Toutefois, en application des articles L.151-33. et R.431-26 du code de l'urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 500 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une **concession à long terme** dans un parc public de stationnement ou de l'**acquisition de places** dans un parc privé de stationnement.

#### → Règles minimales et besoins effectifs générés par les constructions nouvelles, les extensions ou les changements de destination soumis au champ d'application des règles relatives au stationnement

Le stationnement des véhicules doit **correspondre aux besoins** des constructions dans des conditions normales d'utilisation ; le nombre minimal de place fixé par le règlement pouvant donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux normes plafond dans le cas où celles-ci ont été déterminées.

#### → Mutualisation : Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra pas être supérieur au cumul des places qui seraient générées en prenant chacune des destinations des constructions constitutives du projet.

En ce qui concerne les vélos, la mutualisation ne sera possible que pour les destinations autres que l'habitation.

#### → Le nombre de places de stationnement exigé ou l'espace de stationnement est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes du tableau ci-dessous.

#### → Normes de stationnement et transports en commun : définition des zones d'influence des transports en commun dont la qualité de desserte justifie l'instauration des règles spécifiques présentes dans le tableau de stationnement des véhicules motorisés :

- zones d'influence des transports en commun existantes et programmées à 2020 :
  - dans un rayon de 600 m autour des stations de métro, des stations du Téléphérique Urbain Sud (TUS) et des gares cadencées au quart d'heure aux heures de pointe ;
  - dans un rayon de 500 m autour des stations de tramway, des arrêts de bus de la Voie du Canal Saint-Martory, de la liaison Multimodale Sud-Est et des Transports en Commun en Site Propre du Secteur Est et du secteur de Montaudran.

Ces zones sont matérialisées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C3.

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

### 1 - Champ d'application :

#### 1.1 - Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- **A tout projet de construction**, à l'exception des travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments à affecter à des logements locatifs aidés par l'Etat, y compris dans le cas où ceux-ci s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux. (R.111-25 CU)
- **A toute modification** d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire.
- **A tout changement de destination de constructions déjà existantes**, pour le surplus de stationnement requis.

2 - Tableau de stationnement des véhicules motorisés

| SECTEURS 1 et 2                                     |   | Secteur 1  |  | Secteur 2  |  |   |
|---|---|--|--|--|--|---|
| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants  | Hors zone TC   | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants  | Hors zone TC   |   |
| Habitation  | Logement  | <100m <sup>2</sup> SP  | 1 pl/logt  | Mini 1pl/logt  | 1 pl/logt  | Mini 1pl/logt                                 |
|   |   | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>   | 1 pl/logt  | Mini 1pl/logt  | 1 pl/logt  | Mini 1pl/logt                                 |
|   |   | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  | 1 pl/logt  | 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 1 pl/logt  | 1 pl/logt  | 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 1,3 pl/logt |
|   |   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat   | 0,5 pl/logt  | 0,8 pl/logt  | 0,5 pl/logt  | 1 pl/logt                                     |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire | 0,5pl/logt   | 1pl/logt   | 0,5pl/logt   | 1pl/logt   |   |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     | Normes Minimales :<br>si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup><br>1 pl<br>si SP>=500m <sup>2</sup> 1 pl/70 m <sup>2</sup>   | Normes Minimales :<br>Si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup><br>1 pl<br>Si SP>=500m <sup>2</sup> 1 pl/60 m <sup>2</sup> | Normes Minimales :<br>si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup><br>1 pl<br>si SP>=500m <sup>2</sup> 1 pl/60 m <sup>2</sup> | Normes Minimales :<br>si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup><br>1 pl<br>si SP>=500m <sup>2</sup> 1 pl/50 m <sup>2</sup> |   |
|   | activité service                                    |  |  |  |  |   |
|   | Restauration  |  |  |  |  |   |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 | Mini 0 pl/ch   | Mini 0,3 pl/ch   | Mini 0,3 pl/ch   | Mini 0,5pl/ch  |   |
|   | cinéma  | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement pour 3 pl spectateurs  |  |  |  |   |
|   | commerce de gros                                    |  |  |  |  |   |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |  |  |  |   |
|   | entrepôt  |  |  |  |  |   |
|   | centre de congrès                                   |  |  |  |  |   |
|   | bureau  | Maxi 1 pl/90 m <sup>2</sup> SP   | Mini 1 pl/50 m <sup>2</sup> SP   | Maxi 1 pl/70 m <sup>2</sup> SP   | Mini 1 pl/50 m <sup>2</sup> SP   |   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |  |  |  |   |
| exploitation agricole et forestière                 |   |  |  |  |  |   |

| SECTEURS 3 et 4                                     |   | Secteur 3  |   | Secteur 4   |   |   |
|---|---|--|---|---|---|---|
| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC   | Hors zone TC  | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC  | Hors zone TC  |   |
| Habitation  | Logement  | <100m <sup>2</sup> SP  | 1 pl/logt   | Mini 1pl/logt   | 1 pl/logt   | Mini 2pl/logt                               |
|   |   | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>   | 1 pl/logt   | Mini 1,5 pl/logt  | 1 pl/logt   | Mini 2pl/logt                               |
|   |   | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  | 1 pl/logt   | 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 1,5 pl/logt   | 1 pl/logt   | 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 2 pl/logt |
|   |   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat   | 0,5 pl/logt   | 1 pl/logt   | 0,5 pl/logt   | 1 pl/logt                                   |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire | 0,5pl/logt   | 1pl/logt  | 0,5pl/logt  | 1pl/logt  |   |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     | Normes Minimales :<br>:si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup>   | Normes Minimales :<br>Si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup> | Normes Minimales :<br>si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup> | Normes Minimales :<br>Si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup> |   |
|   | activité service                                    | 1 pl   | 1 pl/100 m <sup>2</sup>   | 1 pl  | 1 pl/100 m <sup>2</sup> si  |   |
|   | Restauration  | Si SP ≥500m <sup>2</sup> 1 pl/50 m <sup>2</sup>  | Si SP ≥500m <sup>2</sup> 1 pl/40 m <sup>2</sup>   | Si SP ≥500m <sup>2</sup> 1 pl/50 m <sup>2</sup>   | SP ≥500m <sup>2</sup> 1 pl/40 m <sup>2</sup>  |   |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 | Mini 0,3 pl/ch<br>Si > 100 ch : + 1 aire d'autocar   | Mini 0,5 pl/ch<br>Si > 100 ch : + 1 aire d'autocar  | Mini 0,3 pl/ch<br>Si > 100 ch : + 1 aire d'autocar  | Mini 0,5 pl/ch<br>Si > 100 ch : + 1 aire d'autocar  |   |
|   | cinéma  | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement pour 3 pl spectateurs  |   |   |   |   |
|   | commerce de gros                                    |  |   |   |   |   |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |   |   |   |   |
|   | entrepôt  |  |   |   |   |   |
|   | centre de congrès                                   |  |   |   |   |   |
|   | bureau  | Maxi 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP   | Mini 1 pl/50 m <sup>2</sup> SP  | Maxi 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP  | Mini 1 pl/50 m <sup>2</sup> SP  |   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |   |   |   |   |
| exploitation agricole et forestière                 |   |  |   |   |   |   |

### 3 - Dispositions complémentaires

#### 3.1 - Livraison

A l'exception de la destination habitation, il pourra être exigé pour les constructions nouvelles, l'aménagement d'espaces suffisants pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

#### 3.2 - Parking visiteurs

Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.

#### 3.3 - Dispositif de recharge des véhicules propres

Lorsque le règlement impose la réalisation de places de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

#### 3.4 - Cas particuliers liés à la destination des constructions

- dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace équivalent, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.
- pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles) et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation : trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
- Lorsque que le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat a vocation à héberger des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire, il sera fait application de la réglementation applicable à l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires énoncée ci-dessus.
- commerce :
  - **Le nombre** de stationnement requis pourra être modulé en raison de la présence de parking en ouvrage à proximité du lieu d'implantation du projet.
  - **Emprise au sol des surfaces affectées au stationnement**
    - Plafond : le plafond de l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce ne peut dépasser les 3/4 de la surface de plancher affectée au commerce dans les cas suivants :
    - commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale  
ou
    - commerce situé dans une zone d'influence des transports en commun (TC) définie au paragraphe 1.

- **Réduction d'emprise au sol** : Dans les deux cas ci dessus, les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface

## Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

### 1 - Champ d'application et caractéristiques des emplacements :

#### 1.1 - Les obligations de stationnement des vélos exigées, lorsqu'elles sont fixées sont applicables:

- Aux **constructions nouvelles**
- A toute **modification** d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis, à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sans création de logement supplémentaire.
- A tout **changement de destination** de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

#### 1.2 - Caractéristiques

- L'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale :
  - **devra être couvert** (excepté pour la destination habitat dans le cas où le nombre de logements est inférieur ou égal à 2),
  - **et clos**, pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logements est supérieur à 2.
- Les emplacements devront être accessibles facilement sans portage de vélo.  
Dans le cas d'opération de plus de deux logements, les emplacements devront également être accessibles directement depuis l'espace public par un cheminement **adapté**.

#### 1.3 - Dispositions complémentaires

- Au delà d'une surface de stationnement vélo exigée de plus de 50 m<sup>2</sup>, il pourra être exigé que la surface de stationnement ne soit pas d'un seul tenant mais sera répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.
- La surface de stationnement vélos requise pourra être réduite à 3% dans le cas d'aménagement de systèmes d'accrochage sur deux niveaux avec assistance. Dans ce cas là, la hauteur utile sous plafond du local concerné sera de 2,8 m au minimum. Cette disposition ne s'applique pas lorsque qu'il est fait application des normes du code de la construction et de l'habitation tel que défini dans l'alinéa suivant.
- Pour les constructions mixtes avec moins de 50 % de surface dédiée à l'habitation et pour les constructions de bureaux, lorsque la surface totale dédiée au stationnement vélo, en application des règles du tableau de stationnement vélos des dispositions communes du règlement écrit, est supérieure à 600 m<sup>2</sup>, les normes exigées seront à minima celles du Code de la construction et de l'habitation.

- Cette disposition s'applique uniquement dans les territoires dont les règles d'urbanisme ont fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, à savoir :
  - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière,
  - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.
  
- Cette règle s'applique à l'échelle de chaque lot créé :
  - en cas de lotissement ;
  - ou lors de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## 2 - Tableau de stationnement vélos : normes minimales

| Destination   |  | Sous destination  | Secteur 1  | Secteur 2  | Secteur 3                             | Secteur 4 |  |
|---|--|---|--|--|---------------------------------------|-----------|--|
| Habitation  | inférieur ou égal à 2 logements                          |   | 3 % SP et au plus 6 m <sup>2</sup>   |  |                                       |           |  |
|   | Plus de 2 logements                                      |   | 3 % SP avec minimum 3 m <sup>2</sup>   |  |                                       |           |  |
|   | hébergement universitaire                                |   | 5 % SP   |  |                                       |           |  |
|   | établissement assurant l'hébergement des personnes âgées |   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, du public ciblé pour y habiter du nombre d'employé destinés à y travailler, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique |  |                                       |           |  |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                          |   | Si SP > 150m <sup>2</sup> , 1 % SP avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>   |  |                                       |           |  |
|   | activité service   |   |  |  |                                       |           |  |
|   | Restauration   |   |  |  |                                       |           |  |
|   | hébergement hôtelier et touristique                      |   | Mini 1p/3ch  | Mini 1pl/4ch   | Mini 1 pl/5 ch                        |           |  |
|   | cinéma   | si stationnement véhicules motorisés < 40 places  |  | 2 pl minimum et 10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés                |                                       |           |  |
|   |  | si stationnement véhicules motorisés ≥ 40 places et < 400 places  |  | 10 pl minimum et 5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés                |                                       |           |  |
|   |  | si stationnement véhicules motorisés ≥ 400 places   |  | 20 pl minimum et 5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés- maximum 50 pl |                                       |           |  |
| commerce de gros                                    |  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.   |  |  |                                       |           |  |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie  |   | même réglementation que les cinémas  |  |                                       |           |  |
|   | entrepôt   |   |  |  |                                       |           |  |
|   | centre de congrès  |   | même réglementation que les cinémas  |  |                                       |           |  |
|   | bureau   |   | 4 % SP avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>   | 3 % SP un minimum de 3 m <sup>2</sup>  | 2 % SP un minimum de 3 m <sup>2</sup> |           |  |
| équipements d'intérêt collectif et services publics |  | Le nombre de places de stationnements à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature , du taux et du rythme de leur fréquentation , de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique |  |  |                                       |           |  |
| exploitation agricole et forestière                 |  | Non réglementé  |  |  |                                       |           |  |

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique devront être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol

#### Paragraphe 1 : Les accès

##### Cas général :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale et à faciliter, voire différencier l'accès et la circulation des piétons. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et permettre la bonne desserte des terrains par le service public de collecte des déchets.
- Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière concernée par la demande d'autorisation d'occupation des sols, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.
- Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.
- Quand le niveau de trafic de la voie de desserte, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants et sortants le nécessitent, une aire de croisement sera impérativement organisée en domaine privé par l'aménagement d'une plate forme 5x5 m. Dans ce cas, tout portail devra être implanté au-delà de l'aire d'accès de sorte à ce qu'elle soit accessible en permanence sans créer d'attente de véhicules sur la chaussée ou le trottoir.

##### Cas particuliers :

- Interdictions d'accès
- Interdiction ou autorisation sous réserve de l'avis du gestionnaire de la voie  
Se référer au tableau spécifique de gestion des accès : en annexe 4 du présent règlement

#### Paragraphe 2 : Voirie

- Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique devront être conformes aux spécificités édictées par Toulouse Métropole et en particulier au Cahier de prescriptions pour le classement des voies privées de Toulouse Métropole.

- Les voies privées doivent présenter des caractéristiques :
- adaptées à l'importance de l'opération projetée et au nombre total de logements desservis par cette voie
  - permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile
  - avec des aménagements permettant la collecte des ordures ménagères

## Section 2 : Desserte par les réseaux

### Paragraphe unique : Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

#### Principes :

- 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.
- Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains devront être déterminées avec les services gestionnaires compétents de Toulouse Métropole le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol
- Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel que niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Réseau d'eau potable : desserte et raccordement**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **Défense extérieure contre l'incendie**

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis conformément aux prescriptions des services de sécurité compétents.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services départementaux en charge de la défense incendie.

#### **Réseau d'eaux usées : desserte et raccordement**

Un zonage d'assainissement délimite les zones d'assainissement collectif et les zones en assainissement non collectif.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'eaux usées, l'assainissement non collectif est autorisé. Le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole fixe les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées ainsi que la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif.

### **Réseau d'eaux pluviales : desserte et raccordement**

Le règlement d'assainissement pluvial de Toulouse Métropole définit les mesures particulières prescrites sur le territoire de Toulouse Métropole, en matière de maîtrise des ruissellements, de traitement et de déversement des eaux pluviales dans les fossés et réseaux pluviaux publics.

Tout nouveau projet devra limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement conformément au zonage pluvial de Toulouse Métropole.

Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales.

### **Réseaux électriques et réseaux divers**

Les lignes de distribution d'énergie, de chauffage urbain, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

### **Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse Métropole en vigueur avec pour objectifs :

- D'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité
- De maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle

Ainsi :

- A l'exception des maisons individuelles, tout projet devra prévoir :
  - un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères,
  - ainsi qu'une aire de présentation de ces containers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte

Abri et aire devant être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet est desservi par un système de collecte par colonnes enterrées, local de stockage et/ou aire de présentation pourront ne pas être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

- Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou d'une aire de présentation de ces containers n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci-avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.



# **Partie 3 : Dispositions spécifiques à chacune des zones du PLUi-H**

---

## Sous partie 1 : Les zones urbaines à vocation mixte

### Titre 1 : La zone urbaine à vocation mixte UM1

#### Caractère : « Alignement et continuité obligatoires du bâti »

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

#### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Toute construction doit être implantée :

##### 1.1 - à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 1.2- en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre.

##### 1.3- et pourra l'être sur toute la hauteur autorisée dans la zone

##### 1.4- Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### 2 - Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au 1 ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

##### 2-1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.  
Une longueur supérieure pourra être autorisée :
  - si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
  - en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

### **2-2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :**

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

### **3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière**

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies. La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

### **4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## **Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 4 : Stationnement**

#### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 1 : secteur UM1-1

### Caractère : « Alignement et continuité obligatoires du bâti »

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1)

Toute construction doit être implantée :

##### 1-1 à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C,
- sauf au droit de la place des Arts, où les constructions nouvelles, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et de services publics, doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum de la limite d'emprise publique.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 1-2- en continuité d'une limite séparative latérale a l'autre.

##### 1-3- et pourra l'être sur toute la hauteur autorisée dans la zone

##### 1-4- Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### 2 – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au 1 ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

##### 2-1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.
- Une longueur supérieure pourra être autorisée :
  - si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)

- en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

### 2-2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

### 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies. La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

### 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par les dispositions suivantes :

### Hauteur de façade:

- 1- En dehors des voies " boulevard Jean Rivet", "avenue Firmin Pons" et rue Pasteur, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres,
- 2- Le long du boulevard Jean Rivet et de l'avenue Firmin Pons, la hauteur pourra être portée à 9 mètres maximum dans la bande de constructibilité principale définie ci avant.  
Lorsque la règle de hauteur est différente aux angles que le Boulevard Jean Rivet et l'Avenue Firmin Pons forment avec d'autres voies, il est fait application de la plus grande hauteur à l'intérieur de la bande de constructibilité principale afférente à ces voies, soit 9 mètres maximum.
- 3- Dans la rue Pasteur, pour conserver l'harmonie des hauteurs des constructions mitoyennes et/ou participer à créer des perspectives urbaines équilibrées, la hauteur des constructions nouvelles peut être portée à 8 mètres, dans la bande de constructibilité principale. Au-delà de cette bande, la hauteur des extensions ou des annexes qui pourraient exceptionnellement être autorisées ne pourra excéder 6 mètres.
- 4- Pour les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, la hauteur pourra être portée à 9 mètres.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception du paragraphe 2, point 1.1 et du paragraphe 3, point 1.1 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

#### 1 - Champ d'application :

##### 1.1 - Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction, à l'exception des travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments à affecter à des logements locatifs aidés par l'Etat, y compris dans le cas où ceux-ci s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux. (R.111-25 CU).
- A toute modification d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire.
- Aux réhabilitations du bâti ancien en vue de la création de plus de 2 logements.
- A tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis à l'exception des changements de destination qui ne créent pas plus d'1 logement.

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

#### 1 - Champ d'application et caractéristiques des emplacements :

##### 1.1 - Les obligations de stationnement des vélos exigées, lorsqu'elles sont fixées sont applicables:

- Aux constructions nouvelles
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis, à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sans création de logement supplémentaire.
- Aux réhabilitations du bâti ancien en vue de la création de plus de 2 logements.
- A tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis à l'exception des changements de destination qui ne créent pas plus d'1 logement.

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 2 : secteur UM1-2

---

Caractère : « Alignement et continuité obligatoires du bâti »

SANS OBJET

(numéro de secteur non attribué à l'arrêt du PLUi-H)

## Sous titre 3 : secteur UM1-3 (secteur sauvegardé)

### Caractère : « Alignement et continuité obligatoires du bâti »

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée :

##### 1.1- à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

**1.2- en continuité d'une limite séparative latérale a l'autre.****1.3- et pourra l'être sur toute la hauteur autorisée dans la zone****1.4- Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits**

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

**2- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

**3- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

**Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

La hauteur de façade de toute construction doit assurer une transition avec les constructions voisines sans dépasser 21m.

**Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent sauf les dispositions relatives au Coefficient de Surface Eco-aménageable qui ne sont pas applicables au sein de ce sous secteur

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Parag. unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 4 : Stationnement**

#### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 4 : secteur UM1-4

### Caractère : « Alignement et continuité obligatoires du bâti »

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Sans objet

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée :

##### 1-1- à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

**1-2- en continuité d'une limite séparative latérale a l'autre.****1-3- et pourra l'être sur toute la hauteur autorisée dans la zone****1-4- Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits**

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

**2- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent 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...

**3- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

**Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

**Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 5 : secteur UM1-5

### Caractère : « Alignement et continuité obligatoires du bâti »

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### A - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Toute construction doit être implantée :

##### 1- à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique, sauf pour le boulevard Vincent Aurioi et la rue Gaston Doumergue où l'implantation du bâti sera de 4 mètres à 6 mètres maximum de cette limite
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1:

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre.

##### 3- et pourra l'être sur toute la hauteur autorisée dans la zone

##### 4- Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### B – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au A ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

##### 1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

Une longueur supérieure pourra être autorisée :

- si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
- en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

## 2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

## C- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

- La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## D- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1:

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Titre 2 : La zone urbaine à vocation mixte : UM2

### Caractère « Alignement obligatoire et continuité recherchée du bâti »

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur au moins une des limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

##### 1.1- Toute construction doit être implantée à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 1.2- La continuité du bâti étant recherchée :

- les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives latérales et en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre.
- elles devront s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. La possibilité de s'implanter sur une seule limite devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.
- L'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.

##### 1.3 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### 1.4 - Dans le cas où l'implantation se fait en retrait par rapport aux limites séparatives :

Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à **la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

##### 2 – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au 1 ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

## 2-1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée :
  - si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
  - en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

## 2-2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

## 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies. La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres (L >ou = à 4 mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 1 : secteur UM2-1

### Caractère « Alignement obligatoire et continuité recherchée du bâti »

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur au moins une des limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

L'ensemble des dispositions de la zone UM2 sont applicables à l'exception du paragraphe 2 de la section 1 du chapitre 1 qui est **remplacé** par les dispositions suivantes :

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

- les constructions à destination d'habitat ne sont autorisées qu'à condition d'affecter au moins 70 % de la surface de plancher du rez de chaussée à des commerces, services ou bureaux.

## Titre 3 : La zone urbaine à vocation mixte : UM3

### Caractère « Alignement et continuité ou discontinuité du bâti »

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur au moins une ou plusieurs limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

##### 1-1- Toute construction doit être implantée à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 1-2- Continuité et/ou discontinuité du bâti étant possibles, les constructions pourront s'implanter :

- soit sur les limites séparatives latérales et en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre.
- soit sur une des limites séparatives latérales

L'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m

##### 1-3 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### 2 – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au 1 ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

## 2-1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée :
  - si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
  - en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

## 2-2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

## 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies. La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres (L >ou = à 4 mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 1 : secteur UM3-1

### Caractère « Alignement et continuité ou discontinuité du bâti »

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur au moins une ou plusieurs limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### A - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

##### 1- Toute construction doit être implantée à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Continuité et/ou discontinuité du bâti étant possibles, les constructions pourront s'implanter :

- soit sur les limites séparatives latérales et en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre.
- soit sur une des limites séparatives latérales

L'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m
- En tout état de cause, en limite des zones UM, tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 8m.

##### 3 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### B – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au A ci-dessus, l'implantation n'est autorisée que sur limite séparative et est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.

- **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

Une longueur supérieure pourra être autorisée :

- si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
- en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

### C- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.
- La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

### D- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1:

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Titre 4 : La zone urbaine à vocation mixte : UM4

### Caractère : « Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti »

Possibilité d'alignement ou de retrait du bâti par rapport aux voies et possibilité d'implantation du bâti sur les limites ou en retrait de celles ci

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2 - Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait **d'une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3 - Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

##### 4 - Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

##### 5 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

#### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 1 : secteur UM4-1

Caractère : « Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

à l'exception de la route de grenade concernées par les dispositions suivantes :

- toute construction nouvelle devra être implantée à 4 mètres minimum de l'alignement existant ou projeté de la route de Grenade.
- chaque séquence de bâti implanté dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise publique existante ou future ne peut dépasser 35 m afin d'éviter un trop grand linéaire de façade.

##### 2 - Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, :
  - la hauteur de façade devra être inférieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles, et inférieure à 3m50 hors tout pour les autres toitures
  - la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait **d'une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3 - Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

#### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

#### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par les dispositions suivantes :  
La hauteur maximale des constructions nouvelles est de 9 mètres.

**Elle peut être portée à 12 mètres dans une bande de 20 mètres à compter de l'emprise publique existante ou projetée de la Route de Grenade.**

#### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

#### Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 2 : secteur UM4-2

Caractère : « Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 – Par rapport à la route de Grenade

###### **1-1 - Coté Est de la route de Grenade, pour les unités foncières attenantes à la route de grenade les dispositions suivantes s'appliquent :**

- Toute construction nouvelle devra être implantée dans une bande de 2 à 4 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté.
- Chaque séquence de bâti implanté dans la bande de 2 à 4 mètres définie précédemment ne pourra dépasser 30 mètres.
- Toute extension et annexe devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement existant ou projeté.
- Les surélévations pourront conserver l'alignement du bâtiment existant.
- Les saillies sur l'emprise publique sont interdites à l'exception des débords de toit.

###### **1-2 Coté Ouest de la route de Grenade, pour les unités foncières attenantes à la route de grenade, toute construction nouvelle devra être implantée à 4 mètres de l'alignement existant ou projeté.**

##### 2 – Par rapport aux autres voie et emprise que la route de Grenade, toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

##### 3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

###### **3-1 Pour les unités foncières attenantes à la route de grenade :**

###### **3-1-1 Toute construction nouvelle doit être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives latérales.**

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou annexes des constructions existantes qui pourront être implantées en limite séparative sous réserve que la construction soit limitée à 3,20 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement) ou qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée par une construction ou installation déjà implantée en limite séparative.

**3-1-2 Coté Ouest : toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite de fond de parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.**

**3-1-3 Coté Est : toute construction nouvelle doit être implantée, toute hauteur, à une distance de 4 mètres minimum de la limite de fond de parcelle jusqu'à 7 mètres de hauteur, à une distance de 6 mètres minimum au-delà de 7 mètres de hauteur.**

### **3-2 Dans les autres cas :**

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas :
  - la hauteur de façade devra être inférieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles, et inférieure à 3m50 hors tout pour les autres toitures
  - la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait **d'une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

## **4 - Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

## **5 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :**

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## **Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par les dispositions suivantes :

### 1- Coté Est de la route de Grenade,

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres dans une bande de 20 mètres à compter de l'emprise publique existante ou projetée de la Route de Grenade.
- Au delà de cette bande, la hauteur est limitée à 9 mètres.
- La création d'attiques en retrait de 2 mètres minimum est obligatoire au dernier niveau des façades Ouest et Est.

### 2- Coté Ouest de la route de Grenade,

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres.

Elle pourra être portée à 15 mètres, uniquement si la construction comporte un attique de 2 mètres minimum au dernier niveau des façades Est.

### 3- Précisions sur le calcul de la hauteur

Le point de départ pour le calcul de la hauteur est :

- Par rapport à l'espace public, le niveau fini de l'emprise publique existante ou projetée.
- Coté cœur d'îlot, dans la bande de 20 mètres comptés à partir de l'emprise publique existante ou projetée, les côtes altimétriques de cette emprise publique.
- Coté cœur d'îlot, au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'emprise publique existante ou projetée, le terrain existant avant travaux.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 3 : secteur UM4-3

Caractère : « Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2 - Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, :
  - la hauteur de façade devra être inférieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles, et inférieure à 3m50 hors tout pour les autres toitures
  - la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
  - soit en retrait **d'une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3 - Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

##### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par les dispositions suivantes :

La hauteur des constructions peut être portée à 24 mètres, sauf dans une bande d'une largeur de 35 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté de l'avenue de Cornebarrieu où la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 4 : secteur UM4-4

---

Caractère : « Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2 - Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas :
  - la hauteur de façade devra être inférieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles, et inférieure à 3m50 hors tout pour les autres toitures
  - la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait **d'une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3m.

##### 3 - Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

##### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

#### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 5 : secteur UM4-5

Caractère : « Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- L'implantation par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

###### 2-1 Dans une bande de 0 à 15m, toute construction pourra être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- Soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

###### 2.2 Au de là de la bande toute construction pourra être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 2m80.
- Soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

##### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 6 : secteur UM4-6

Caractère : « Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0 à 6 mètres :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur de façade soit inférieure ou égale à
  - ▶ à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture
  - ▶ à 3m50 hors tout pour les autres toitures
- en cas de hauteur supérieure à ces valeurs, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans les conditions définies à l'alinéa qui suit.
  - ▶ soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.
  - ▶ En tout état de cause, en limite des zones UM, tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 8m.

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

##### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres (L > ou = à 4 mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## **6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### **Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

## **Paragraphe Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

### **1 - Espaces libres et espaces de pleine terre**

- Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
- Ainsi, la valorisation et la conservation des végétaux existants, notamment pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable non classés en EBC ou en EVP, seront privilégiées. De plus, il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface de pleine terre exigée sauf :
  - ▶ dans les zones d'activités où cette exigence sera fixée par les dispositions spécifiques à chaque zone
  - ▶ pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pour lesquelles le traitement des espaces libres devra être réalisé en fonction de la nature et du fonctionnement de l'établissement.
- 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.
- La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

- Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces de pleine terre d'accompagnement à raison de :
  - ▶ 20 m<sup>2</sup> par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 3 à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m<sup>2</sup> seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
  - ▶ 30 m<sup>2</sup> par lot et regroupés en espaces de 150 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant pour les opérations de 6 à 10 lots.
  - ▶ 30 m<sup>2</sup> par lot et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus.
- Les espaces de plus de 150 m<sup>2</sup> pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m<sup>2</sup>. Les espaces de pleine terre ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations
- Les espaces sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm.
- 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. Ces dimensions peuvent être ajustées en cas de contraintes constructives dûment justifiées, en conservant la surface minimum de 2,25 m<sup>2</sup> nécessaire au développement de l'arbre.
- **La palette végétale**, annexée au présent document, doit servir de référence pour le choix des essences végétales.
- Sur les parcelles en limites des zones agricoles et naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

## 2 – Les aires de stationnement non couvertes

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 7 : secteur UM4-7

---

Caractère : « Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur de façade soit inférieure ou égale à
  - ▶ à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture
  - ▶ à 3m50 hors tout pour les autres toitures

En cas de hauteur supérieure à ces valeurs, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans les conditions définies à l'alinéa qui suit.

- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.
- En tout état de cause, en limite des zones UM, tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 8m.

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

##### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

## Paragraphe. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

### 1 - Espaces libres et espaces de pleine terre

- Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
- Ainsi, la valorisation et la conservation des végétaux existants, notamment pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable non classés en EBC ou en EVP, seront privilégiées. De plus, il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface de pleine terre exigée sauf :
  - dans les zones d'activités où cette exigence sera fixée par les dispositions spécifiques à chaque zone
  - pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pour lesquelles le traitement des espaces libres devra être réalisé en fonction de la nature et du fonctionnement de l'établissement.
- 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.

- La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.
- Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces de pleine terre d'accompagnement à raison de :
  - ▶ 20 m<sup>2</sup> par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 3 à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m<sup>2</sup> seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
  - ▶ 30 m<sup>2</sup> par lot et regroupés en espaces de 150 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant pour les opérations de 6 à 10 lots.
  - ▶ 30 m<sup>2</sup> par lot et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus.
- Les espaces de plus de 150 m<sup>2</sup> pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m<sup>2</sup>. Les espaces de pleine terre ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations
- Les espaces sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm.
- 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. Ces dimensions peuvent être ajustées en cas de contraintes constructives dûment justifiées, en conservant la surface minimum de 2,25 m<sup>2</sup> nécessaire au développement de l'arbre.
- **La palette végétale**, annexée au présent document, doit servir de référence pour le choix des essences végétales.
- Sur les parcelles en limites des zones agricoles et naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

## 2 – Les aires de stationnement non couvertes

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 8 : secteur UM4-8

L'ensemble des dispositions de la zone UM4 sont applicables à l'exception des dispositions du chapitre 2, section 4, paragraphe 2, point 2 « tableau de stationnement des véhicules motorisés » qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

| SECTEURS 3 et 4                                     |  | Secteur 3  |  | Secteur 4  |  |   |
|---|--|--|--|--|--|---|
| Destination   | Sous destination                             | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC   | Hors zone TC   | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC   | Hors zone TC                                       |   |
| Habitation  | Logement                                     | <100m <sup>2</sup> SP  | 1 pl/logt  | Mini 1pl/logt  | 1 pl/logt  | Mini 2pl/logt                               |
|   |  | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>   | 1 pl/logt  | Mini 1,5 pl/logt   | 1 pl/logt  | Mini 2pl/logt                               |
|   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  | 1 pl/logt  | 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 1,5 pl/logt  | 1 pl/logt  | 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 2 pl/logt |
|   |  | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire  | 0,5 pl/logt  | 1 pl/logt  | 0,5 pl/logt  | 1 pl/logt                                   |
|   |  |  | 0,5pl/logt   | 1pl/logt   | 0,5pl/logt   | 1pl/logt                                    |
| Commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail              | Normes Minimales :<br>si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup><br>1 pl<br>Si SP ≥500m <sup>2</sup> 1 pl/50 m <sup>2</sup>   | Normes Minimales :<br>Si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup><br>1 pl /100 m <sup>2</sup><br>Si SP ≥500m <sup>2</sup> 1 pl/40 m <sup>2</sup> | Normes Minimales :<br>si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup><br>1 pl<br>Si SP ≥500m <sup>2</sup> 1 pl/50 m <sup>2</sup> | Norme Minimale :<br>1 pl /50 m <sup>2</sup> SP     |   |
|   | activité service                             |  |  |  |  |   |
|   | Restauration                                 |  |  |  | Norme Minimale :<br>1 pl /30 m <sup>2</sup> SP     |   |
|   | hébergement hôtelier et touristique          | Mini 0,3 pl/ch<br>Si > 100 ch : + 1 aire d'autocar   | Mini 0,5 pl/ch<br>Si > 100 ch : + 1 aire d'autocar   | Mini 0,3 pl/ch<br>Si > 100 ch : + 1 aire d'autocar   | Mini 0,8 pl/ch<br>Si > 100 ch : + 1 aire d'autocar |   |
|   | cinéma                                       |  | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement pour 3 pl spectateurs  |  |  |   |
|   | commerce de gros                             |  |  |  |  |   |
| Autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie                                    | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |  |  |  |   |
|   | entrepôt                                     |  |  |  |  |   |
|   | centre de congrès                            |  |  |  |  |   |
| bureau  |  | Maxi 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP   | Mini 1 pl/50 m <sup>2</sup> SP   | Maxi 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP   | Mini 1 pl/50 m <sup>2</sup> SP                     |   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |  |  |  |   |
| Exploitation agricole et forestière                 |  |  |  |  |  |   |

## Sous titre 9 : secteur UM4-9

L'ensemble des dispositions de la zone UM4 sont applicables à l'exception :

- Des dispositions du Chapitre 1, Section 2 « Mixité fonctionnelle et sociale » qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception des dispositions du Chapitre 1, Section 2, paragraphe 2, point 1.2.2. du « 1.2 Champ d'application territorial » qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

### Paragraphe 2 : Règles en faveur de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale

#### 1.2.2 - Les règles des Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux ne s'appliquent pas :

- aux territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :
  - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière
  - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Dans cette hypothèse, la diversité sociale de l'habitat est traitée à l'échelle globale de l'opération et doit respecter les objectifs de diversité sociale fixés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H.

- aux ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé, ou à défaut dont le contrat de concession a été signé, avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. Les règles sont alors celles fixées par le dossier de réalisation de la ZAC ou le contrat de concession.
- aux OAP figurant sur le Document Graphique du Règlement (DGR) N° 3C4 « Outils de mixité sociale » dont la diversité est préconisée dans le programme de l'OAP.
- **Dans le cas de la phase 1 de l'opération d'aménagement concédé de Toulouse EuroSudOuest**, la diversité sociale de l'habitat pourra s'apprécier à l'échelle globale du périmètre relatif à la 1ère phase de ladite opération (cf. 4C\_Graphique d'information).

- Des dispositions du chapitre 2, section 4, paragraphe 3 « Stationnement des vélos » qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception des dispositions du Chapitre 2, Section 4, Paragraphe 3, point 1.3 « Dispositions complémentaires » qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

#### 1.3 - Dispositions complémentaires

- Au delà d'une surface de stationnement vélo exigée de plus de 50 m<sup>2</sup>, il pourra être exigé que la surface de stationnement ne soit pas d'un seul tenant mais sera répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.

- La surface de stationnement vélos requise pourra être réduite à 3% dans le cas d'aménagement de systèmes d'accrochage sur deux niveaux avec assistance. Dans ce cas là, la hauteur utile sous plafond du local concerné sera de 2,8 m au minimum. Cette disposition ne s'applique pas lorsque qu'il est fait application des normes du code de la construction et de l'habitation tel que défini dans l'alinéa suivant.
- Pour les constructions mixtes avec moins de 50 % de surface dédiée à l'habitation et pour les constructions de bureaux, lorsque la surface totale dédiée au stationnement vélo, en application des règles du tableau de stationnement vélos des dispositions communes du règlement écrit, est supérieure à 600 m<sup>2</sup>, les normes exigées seront à minima celles du Code de la construction et de l'habitation **majorée de 20%**.
  - Cette disposition s'applique uniquement dans les territoires dont les règles d'urbanisme ont fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, à savoir :
    - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière,
    - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.
  - Cette règle s'applique à l'échelle de chaque lot créé :
    - en cas de lotissement ;
    - ou lors de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## Sous titre 10 : secteur UM4-10

L'ensemble des dispositions de la zone UM4 sont applicables à l'exception des dispositions du Chapitre 1, Section 2 « Mixité fonctionnelle et sociale » qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception des dispositions du Chapitre 1, Section 2, paragraphe 2, point 1.2.2. du « 1.2 Champ d'application territorial » qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

### Paragraphe 2 : Règles en faveur de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale

#### 1.2.2 - Les règles des Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux ne s'appliquent pas :

- aux territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :
  - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière
  - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Dans cette hypothèse, la diversité sociale de l'habitat est traitée à l'échelle globale de l'opération et doit respecter les objectifs de diversité sociale fixés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H.

- aux ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé, ou à défaut dont le contrat de concession a été signé, avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. Les règles sont alors celles fixées par le dossier de réalisation de la ZAC ou le contrat de concession.
- aux OAP figurant sur le Document Graphique du Règlement (DGR) N° 3C4 « Outils de mixité sociale » dont la diversité est préconisée dans le programme de l'OAP.
- **Dans le cas de la phase 1 de l'opération d'aménagement concédé de Toulouse EuroSudOuest**, la diversité sociale de l'habitat pourra s'apprécier à l'échelle globale du périmètre relatif à la 1ère phase de ladite opération (cf. 4C\_Graphique d'information).

## Titre 5 : La zone urbaine à vocation mixte : UM5

### Caractère : « Retrait et continuité obligatoires du bâti »

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir du retrait, défini en 1 ci-après, admis ou exigé, par rapport à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Toute construction doit être implantée :

##### 1.1 - en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 1.2 - en continuité d'une limite séparative latérale a l'autre.

##### 1.3 - et pourra l'être sur toute la hauteur autorisée dans la zone

##### 1.4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### 2 – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au 1 ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

### 2.1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.  
Une longueur supérieure pourra être autorisée :
  - si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
  - en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

### 2-2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

### 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.  
La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L > \text{ou} = 4 \text{ mètres}$ ).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

### 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Paragraphe unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 1 : secteur UM5-1

Caractère : « Retrait et continuité obligatoires du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### **A - Dans une bande d'une profondeur de 20m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir de la limite :**

- ▶ des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- ▶ d'emplacement réservé pour voirie,
- ▶ de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Toute construction doit être implantée :

##### **1- en retrait de 5 m de la limite :**

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,

avec la possibilité de venir en limite de l'espace public à condition que la construction soit d'une longueur comprise entre 6m minimum et 12 m maximum par bâtiment.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### **2- en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre.**

##### **3- et pourra l'être sur toute la hauteur autorisée dans la zone**

##### **4- Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits**

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

Concernant les façades sur l'Allée du Comminges et le chemin d'En Sigal:

Lorsque le linéaire de façades est supérieur à 30m, une interruption du bâti d'une césure de 10m minimum est demandée.

Au dessus d'une hauteur de façade comprise entre 5,50m et 6,50m, correspondant au socle des constructions,

- Obligation de s'implanter en retrait des étages inférieurs sur 60% minimum du linéaire de façade  
et
- Obligation de s'aligner avec les étages inférieurs sur 20% minimum du linéaire de façade

##### **B – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au A ci-dessus :**

Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4 m.

## C- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres (L >ou = à 4 mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## D- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- ▶ **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- ▶ **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par les dispositions suivantes :

Au dessus d'une hauteur de façade comprise entre 5,50m et 6,50m, correspondant au socle des constructions constitué par le rez de chaussée + 1 niveau, la surface de plancher autorisée devra être inférieure à 60% de la surface de plancher prévue en dessous de la hauteur de façade décrite ce avant.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent sauf le point 2-3 qui est remplacé par les dispositions suivantes :

Dans tous les cas :

#### Matériaux et couleurs :

- Afin de créer une identité architecturale de part et d'autre de l'Allée du Comminges, un habillage des façades vues depuis l'espace public est préconisé sur une hauteur de façade comprise entre 5,50m et 6,50m, correspondant au socle des constructions constitué par le rez de chaussée + 1 niveau.
- Cet habillage doit être mis en œuvre à l'aide d'un matériau noble et naturel qui pourra être soit de la brique, soit de la pierre ou du béton permettant ainsi un jeu de couleur ou de motif, ...
- Au dessus de la hauteur de façade précédemment citée, l'habillage du socle doit s'étendre sur le nu des étages aligné au socle.
- Sur les angles sortants, cet habillage doit au moins constitué un retour sur 1m minimum.
- Un soin particulier sera apporté dans les jonctions entre revêtements différents. On s'attachera à le faire au droit d'un élément architectural (loggias creux, bandeau, ..)

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Titre 6 : La zone urbaine à vocation mixte : UM6

### Caractère : « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti »

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir du retrait, défini en 1 ci-après, admis ou exigé, par rapport à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

##### 1.1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 1.2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'**une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 1.3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

##### 1.4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 2 – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au 1 ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

### 2.1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

Une longueur supérieure pourra être autorisée :

- si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
- en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

### 2.2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

### 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.  
La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

### 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 1 : secteur UM6-1

Caractère : « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### **A - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir du retrait, défini en 1 ci-après, admis ou exigé, par rapport à la limite :**

- ▶ des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- ▶ d'emplacement réservé pour voirie,
- ▶ de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

##### **1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :**

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

1a - Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

1b - Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### **2- Toute construction pourra être implantée :**

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### **3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.**

##### **4- Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :**

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## B – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au A ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

### 1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

Une longueur supérieure pourra être autorisée :

- si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
- en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

### 2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

## C- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## D- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par les dispositions suivantes :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, et 8,50 mètres pour les constructions situées en façade de la RD2.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 2 : secteur UM6-2

Caractère : « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques
- ▶

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir du retrait, défini en 1 ci-après, admis ou exigé, par rapport à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

##### 1.1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 1.2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 1.3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

##### 1.4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### 2 – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au 1 ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

**2.1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :**

- la hauteur de façade est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- la longueur cumulée des constructions sur limite séparative est limitée à 15 m maximum, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée :
  - si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
  - en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

**2.2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :**

Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance toujours supérieure ou égale à 6 m.

**2.3- En dehors du cas où la construction s'inscrit dans la surface verticale déterminée par une construction existante sur un terrain contigu, la hauteur de toute construction ne peut dépasser 3 m.****3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière**

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres (L > ou = à 4 mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

**4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers
- 

**Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 3 : secteur UM6-3

Caractère : « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir du retrait, défini en 1 ci-après, admis ou exigé, par rapport à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

##### 1-1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 1-2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'**une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 1-3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

##### 1-4- Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### 2 – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au 1 ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

## 2-1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- la longueur cumulée des constructions sur limite séparative est limitée à 15 m maximum, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée :
  - si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
  - en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

## 2-2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la **hauteur** de ce point et toujours supérieure ou égale à **6 m**.

## 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 4 : secteur UM6-4

---

Caractère : « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### **A - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir du retrait, défini en 1 ci-après, admis ou exigé, par rapport à la limite :**

- ▶ des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- ▶ d'emplacement réservé pour voirie,
- ▶ de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1)

##### **1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :**

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique, sauf pour le boulevard Vincent Auriol, la rue Gaston Doumergue et l'avenue Jean Jaurès où l'implantation du bâti sera de 4 mètres à 6 mètres maximum de cette limite
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

1a- Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

1b- Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### **2- Toute construction pourra être implantée :**

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### **3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.**

##### **4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :**

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## B – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au A ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

### 1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

Une longueur supérieure pourra être autorisée :

- si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
- en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

### 2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

## C- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres (L > ou = à 4 mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## D- que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- ▶ **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- ▶ **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Titre 7 : La zone urbaine à vocation mixte : UM7

### Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives mais uniquement si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,80m pour les toitures en pente et 3,50m hors tout pour les autres types de toitures.

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

##### 4- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.  
La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

**5- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

**Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

**Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

**Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 1 : secteur UM7-1

---

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### A- Dans le secteur concerné par l'orientation d'aménagement Bûches/Pasteur, dans les rues de Bûches, Pasteur, Ferradou et du 19 mars 1962

###### 1- Dans une bande d'une profondeur de 16 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

###### 1-1-Toute construction nouvelle doit être implantée :

- ▶ à l'alignement:
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - d'emplacement réservé pour voirie,
  - de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1
- ▶ en continuité d'une limite séparative latérale a l'autre.
- ▶ et pourra l'être sur toute la hauteur autorisée dans la zone
- ▶ Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

###### 1-2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas par rapport à l'emprise du parking du 19 mars 1962 par rapport à laquelle les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum

###### 1-3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le tronçon de la rue Pasteur non concerné par un pointillé sur l'orientation d'aménagement, où les constructions devront s'implanter avec un retrait de 4 mètres minimum.

###### 1-4 - De plus, sur le tronçon ouest de la rue de Bûches compris entre les intersections avec les rues des Mines et du 19 mars 1962, les façades du dernier étage des constructions doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou projeté quand elles sont portées à la hauteur maximale autorisée.

###### 1-5 Les extensions et annexes pourront s'implanter à l'alignement ou à 4 mètres minimum.

## 2- Au delà de la "bande de constructibilité définie à l'alinéa 1-1,

les dispositions suivantes s'appliquent :

### 2-1 des extensions et des annexes pourront exceptionnellement être admises et devront respecter les règles d'implantations définies au 2-2 et 2.3 ci-après

### 2-2 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

### 2-3 l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

## B- Dans le secteur concerné par l'orientation d'aménagement Bûches/Pasteur, en dehors des rues de Bûches, Pasteur, Ferradou et du 19 mars 1962

### 1- Toute construction nouvelle, extension ou annexe doit être implantée à une distance de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

### 2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

### 3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

## C- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres (L >ou = à 4 mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## D- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- ▶ **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- ▶ **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

### A- Dans les rues de Bûches, Ferradou et du 19 mars 1962

#### 1- Dans la bande de constructibilité de 16 m de profondeur définie ci-avant :

- 1-1 La hauteur maximale des constructions autorisée est de 9 mètres sauf sur le tronçon Ouest de la rue de Bûches compris entre les intersections avec les rues des Mines et du 19 Mars 1962 où la hauteur des constructions nouvelles peut être portée à 12 mètres.**
- 1-2 Sur le tronçon ouest de la rue de Bûches visé ci-dessus, dans le cas où la construction est portée à la hauteur maximale autorisée, le dernier niveau doit comprendre, côté rue, un attique de 2 mètres minimum.**

#### 2- Au delà de la bande visée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur des extensions et annexes qui pourraient être exceptionnellement admises est limitée à 6 mètres.

### B – Dans les autres rues

La hauteur maximale des constructions autorisée est de 9 mètres

### C- Dans tous les cas,

La hauteur maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics est limitée à 13 mètres.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 2 : secteur UM7-2

---

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

L'ensemble des dispositions de la zone UM7 sont applicables et le paragraphe 2, section 1, chapitre 2 est complété par la disposition suivantes :

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est de 7 mètres.
- Elle pourra cependant être portée à 10 mètres, dans une bande de profondeur de 35 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou projeté de la Route de Grenade.

## Sous titre 3 : secteur UM7-3

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

L'ensemble des dispositions de la zone UM7 sont applicables à l'exception de la section 1 du chapitre 1 qui est remplacée par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.
- les constructions à destination d'habitation, à l'exception des extensions et annexes visées au paragraphe 2.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- les extensions et annexes des constructions existantes, à la condition que la surface de plancher totale des extensions réalisées depuis la date du 21 décembre 2005 (date d'approbation du règlement d'urbanisme initial de la ZAC) ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Sous titre 4 : secteur UM7-4

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.
- les bureaux
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination « autres équipements recevant du public »
- les centres de congrès et d'exposition
- les hébergements hôtelier et touristique
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination « salles d'art et de spectacles »
- le commerce de gros

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au point 4 ci-dessous, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

##### 4- Éléments admis dans les marges de recul ou de retrait

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception des dispositions du titre 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3.2 remplacées par les dispositions suivantes :

Les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :

- les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
- les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
- les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par les dispositions suivantes :

- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 50 % de la superficie totale de cette unité foncière. Pour les unités foncières de plus de 2000m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception du point 2 remplacé par les dispositions suivantes :

### 2 – Les aires de stationnement non couvertes

- Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Les parcs de stationnement non couvert, sauf ceux situés sur dalle constituant la couverture d'un ouvrage, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Chaque arbre planté doit assurer l'ombrage des places de stationnements. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

## Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent avec le paragraphe 2 complété par les dispositions suivantes :

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent et le point 3 « Dispositions complémentaires » est complétées par:

- 1 place de stationnement qui devra être couverte sur les 2 places de stationnement exigées dans le secteur 4, hors zone TC pour les logements (hors logement aidé par l'Etat).

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 5 : secteur UM7-5

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.
- les bureaux
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination « autres équipements recevant du public »
- les centres de congrès et d'exposition
- les hébergements hôtelier et touristique
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination « salles d'art et de spectacles »
- le commerce de gros

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

1a- Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

1b- Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au point 4 ci-dessous, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

##### 4- Éléments admis dans les marges de recul ou de retrait

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception des dispositions du titre 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3.2 remplacées par les dispositions suivantes :

Les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :

- les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
- les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
- les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 30 % de la superficie totale de cette unité foncière. Pour les unités foncières de plus de 2000m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception du point 2 remplacé par les dispositions suivantes :

### 2 – Les aires de stationnement non couvertes

- Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Les parcs de stationnement non couvert, sauf ceux situés sur dalle constituant la couverture d'un ouvrage, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Chaque arbre planté doit assurer l'ombrage des places de stationnements. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

## Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent avec le paragraphe 2 complété par les dispositions suivantes :

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent et le point 3 « Dispositions complémentaires » est complétées par:

- 1 place de stationnement qui devra être couverte sur les 2 places de stationnement exigées dans le secteur 4, hors zone TC pour les logements (hors logement aidé par l'Etat).

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 6 : secteur UM7-6

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.
- les bureaux
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination « autres équipements recevant du public »
- les centres de congrès et d'exposition
- les hébergements hôtelier et touristique
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination « salles d'art et de spectacles »
- le commerce de gros

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

1a- Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

1b- Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au point 4 ci-dessous, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

##### 4- Éléments admis dans les marges de recul ou de retrait

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception des dispositions du titre 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3.2 remplacées par les dispositions suivantes :

Les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :

- les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
- les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
- les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière. Pour les unités foncières de plus de 2000m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception du point 2 remplacé par les dispositions suivantes :

### 2 – Les aires de stationnement non couvertes

- Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Les parcs de stationnement non couvert, sauf ceux situés sur dalle constituant la couverture d'un ouvrage, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Chaque arbre planté doit assurer l'ombrage des places de stationnements. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

## Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent avec le paragraphe 2 complété par les dispositions suivantes :

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent et le point 3 « Dispositions complémentaires » est complétées par:

- 1 place de stationnement qui devra être couverte sur les 2 places de stationnement exigées dans le secteur 4, hors zone TC pour les logements (hors logement aidé par l'Etat).

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 7 : secteur UM7-7

---

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.
- les bureaux
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination « autres équipements recevant du public »
- les centres de congrès et d'exposition
- les hébergements hôtelier et touristique
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination « salles d'art et de spectacles »
- le commerce de gros

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

1a- Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

1b- Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au point 4 ci dessous, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

##### 4- Éléments admis dans les marges de recul ou de retrait

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception des dispositions du titre 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3.2 remplacées par les dispositions suivantes :

Les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :

- les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
- les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
- les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 40 % de la superficie totale de cette unité foncière. Pour les unités foncières de plus de 2000m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception du point 2 remplacé par les dispositions suivantes :

### 2 – Les aires de stationnement non couvertes

- Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Les parcs de stationnement non couvert, sauf ceux situés sur dalle constituant la couverture d'un ouvrage, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Chaque arbre planté doit assurer l'ombrage des places de stationnements. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

## Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent avec le paragraphe 2 complété par les dispositions suivantes :

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent et le point 3 « Dispositions complémentaires » est complétées par:

- 1 place de stationnement qui devra être couverte sur les 2 places de stationnement exigées dans le secteur 4, hors zone TC pour les logements (hors logement aidé par l'Etat).

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 8 : secteur UM7-8

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

1a- Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

1b- Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

##### 4- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## 5- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, excepté en façade de la RD2 et de la rue de Tucard où la hauteur pourra être portée à 9 mètres.

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 9 : secteur UM7-9

---

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

1a- Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

1b- Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

##### 4- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L > \text{ou} = 4$  mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## 5- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes et sont complétées par les dispositions suivantes :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres, excepté :

- en façade de la RD2 où la hauteur pourra être portée à 8,50 mètres ,
- en façade de la RD2c où la hauteur pourra être portée à 7 mètres.

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 10 : secteur UM7-10

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

1a- Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

1b- Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

#### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

La hauteur de façade est limitée à 7 mètres maximum. Une hauteur supplémentaire de 3 mètres est possible si le projet prévoit un dernier niveau en attique.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 11 : secteur UM7-11

---

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

L'ensemble des dispositions de la zone UM7 sont applicables et le paragraphe 1, section 1, chapitre 2 est complété par la disposition suivantes :

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### Implantations par rapport à la ligne haute tension :

À l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin ...) et des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la projection verticale au sol de l'axe de la ligne haute tension.

## Sous titre 12 : secteur UM7-12

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions à destination d'habitat

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
  - hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures
- devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

##### 4- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.  
La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L > 0$  = à 4 mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## 5- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Implantation des constructions à destination autre que l'habitat

### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

### 2- Toute construction dont la hauteur :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - ▶ La hauteur de façade est limitée à 4m50 hors tout.
  - ▶ la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait d'**une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4 m.

### 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

#### **4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### **Paragraphe 3 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

#### **1 - Pour les constructions à destination d'habitat :**

La hauteur maximale de façade des constructions est fixée à 6m

Le coefficient d'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 25% de l'unité foncière

Le coefficient de pleine terre doit atteindre 50% de l'unité foncière.

#### **2 – Pour les constructions à destination autre que l'habitat**

La hauteur maximale de façade des constructions est fixée à 13m.

L'emprise au sol est fixée à 60% de l'unité foncière.

Il sera fait application du coefficient de surface éco-aménageable dans les conditions fixées par les dispositions communes.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 4 : Stationnement**

#### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent

## Titre 8 : La zone urbaine à vocation mixte : UM8

**Caractère : « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC avec une bande de constructibilité principale »**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives mais avec une constructibilité limitée au-delà de la bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir du retrait, défini en 1 ci-après, admis ou exigé, par rapport à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

##### 1.1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 1.2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 1.3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée entre 8 m et 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

## 2 – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au 1 ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

### 2-1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur cumulée totale** des constructions sur limite séparative est limitée à **10 m maximum**, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.  
Une longueur supérieure pourra être autorisée :
  - si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
  - en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.
- **la largeur des constructions est limitée à 4 m**

### 2-2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 6 m.**

## 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.  
La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 1 : secteur UM8-1

---

Sans Objet

## Titre 9 : La zone urbaine à vocation mixte : UM9

### Caractère : « Retrait et discontinuité obligatoires du bâti »

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation en retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives à l'exception des annexes soumises au point 3.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

##### 3- Les constructions annexes telles que définies dans le présent règlement :

peuvent être implantée sur **une ou plusieurs** limites séparatives sans que la **longueur cumulée totale des constructions sur limite séparative ne puisse être supérieure à 10 m maximum**, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)

##### 4- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.  
La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

##### 5- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## **Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 1 : secteur UM9-1

---

Caractère : « Retrait et discontinuité obligatoires du bâti »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

à l'exception de l'emprise de l'Allée du Comminges située au sud de ce secteur pour laquelle toute construction doit être implantée en retrait de 5m avec des longueurs de bâti comprises entre 6m minimum et 12 m maximum.

##### 1-1 organisation des linéaires de façades

- Concernant les façades sur l'Allée du Comminges située au sud de ce secteur : lorsque le linéaire de façades est supérieur à 12m, une interruption du bâti d'une césure de 15m minimum est demandée.
- Pour les autres façades situées sur une autre voie que l'Allée du Comminges : lorsque le linéaire de façades est supérieur à 40m, une interruption du bâti d'une césure d'une largeur de 15m minimum est demandée et de 12 m de profondeur.

##### 1-2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4 m.

##### 3- Les constructions annexes telles que définies dans le présent règlement :

peuvent être implantées sur les limites séparatives sans que la longueur cumulée totale des constructions sur limite séparative ne puisse être supérieure à 10 m maximum, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)

##### 4- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## 5- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

Au dessus d'une hauteur de façade comprise entre 5,50m et 6,50m, correspondant au socle des constructions constitué par le rez de chaussée + 1 niveau, la surface de plancher autorisée par niveau devra être inférieure à 60% de la surface de plancher prévue au niveau R+1.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent sauf le point 2-3 qui est remplacé par les dispositions suivantes :

#### les façades et toitures :

Dans tous les cas :

#### Matériaux et couleurs :

Afin de créer une identité architecturale de part et d'autre de l'Allée du Comminges, un habillage des façades vues depuis l'espace public est préconisé sur une hauteur de façade comprise entre 5,50m et 6,50m, correspondant au socle des constructions constitué par le rez de chaussée + 1 niveau. Cet habillage doit être mis en œuvre à l'aide d'un matériau noble et naturel qui pourra être soit de la brique, soit de la pierre ou du béton permettant ainsi un jeu de couleur ou de motif,...

Au dessus de la hauteur de façade précédemment citée, l'habillage du socle doit s'étendre sur le nu des étages aligné au socle.

Sur les angles sortants, cet habillage doit au moins constituer un retour sur 1m minimum.

Un soin particulier sera apporté dans les jonctions entre revêtements différents. On s'attachera à le faire au droit d'un élément architectural (loggias creux, bandeau,...)

### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

**Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

**Section 4 : Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent

**Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Titre 10 : La zone urbaine à vocation mixte : UM10

### Caractère : « Retrait et discontinuité obligatoires du bâti avec une bande de constructibilité principale »

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation en retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives et avec une constructibilité limitée au-delà de la bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir du retrait, défini en 1 ci-après, admis ou exigé, par rapport à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

##### 1.1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 1.2- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives à l'exception des annexes soumises au point 1-3.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à **la moitié de la hauteur** de ce point et toujours **supérieure ou égale à 3 m**.

##### 1.3- Les constructions annexes telles que définies dans le présent règlement :

peuvent être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives sans que la longueur cumulée totale des constructions sur limite séparative ne puisse être supérieure à 10 m maximum, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)

##### 2 – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au 1 ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

##### 2.1- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives à l'exception des annexes soumises au point 2.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 6 m.**

## 2.2- Les constructions annexes telles que définies dans le présent règlement :

- peuvent être implantée sur **une ou plusieurs** limites séparatives sans que la **longueur cumulée totale des constructions sur limite séparative ne puisse être supérieure à 10 m maximum**, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

Une longueur supérieure pourra être autorisée :

- si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
- en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

## 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies. La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres (L >ou = à 4 mètres). La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 1 : secteur UM10-1

---

Sans Objet

## Sous partie 2 : Les zones urbaines à vocation d'activité

### Titre 1 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA1

Caractère : « zone toutes activités »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

#### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

##### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.

###### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- les extensions des autres constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du PLUi-H.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait supérieur pourra être imposé au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie..

##### 2 - Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - ▶ la ou les limites ne doivent pas constituer une limite d'une zone UA avec une autre zone
  - ▶ La hauteur de façade est limitée à 4m50 hors tout.
  - ▶ la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait d'**une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4 m.

Lorsque la limite séparative constitue également une limite avec une zone UM, AUM, UP, AUP, alors la distance est au moins égale à la hauteur du bâtiment et toujours supérieure ou égale à 8m.

##### 3 - Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

#### **4 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

##### **1 - Plantation des espaces de pleine terre :**

il est exigé la plantation d'1 arbre pour 400m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigée. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité

## 2 - Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :

Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.

L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.

Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écran végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.

## 3- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...)

doivent être masqués notamment par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

## 4 - Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockage, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement ...

Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retraits spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville .

## 5-Aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères

Dans le cas où l'unité foncière jouxte les berges d'un cours d'eau ou d'un fossé-mère, le projet devra intégrer tout dispositif de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous Titre 1 : secteur UA1-1

Caractère : « zone toutes activités »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- les extensions des autres constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du PLUi-H.

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait supérieur pourra être imposé au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone. Cette disposition s'applique à condition que la ou les limites séparatives ne constitue(nt) pas aussi une limite avec une autre zone qu'une zone UA. Dans ce dernier cas, l'implantation doit s'effectuer en retrait en appliquant les règles de retrait définies dans l'alinéa suivant.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4 m.

## 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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 ...

## 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

### 1- Plantation des espaces de pleine terre :

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 400m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigée. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité.

### 2- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :

Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.

L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.

Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écrin végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.

### 3- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...)

doivent être masqués notamment par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

### 4- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...

Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retrait spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville.

### 5- Aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères

Dans le cas où l'unité foncière jouxte les berges d'un cours d'eau ou d'un fossé-mère, le projet devra intégrer tout dispositif de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc ... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

## Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous Titre 2 : secteur UA1-2

---

Caractère : « zone toutes activités »

L'ensemble des dispositions de la zone UA1 sont applicables à l'exception du **paragraphe 2, de la section unique du chapitre 1 qui est remplacé par la disposition suivante :**

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- les extensions des autres constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du PLUi-H.
- Les commerces et activités de services ne sont autorisés qu'à la condition d'être nécessaire aux usagers de la zone économique

## Sous Titre 3 : secteur UA1-3

Caractère : « zone toutes activités »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- les extensions des autres constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du PLUi-H.

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1 - Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2 - Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4 m.

## 3 - Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

## 4 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes sont complétées par des précisions sur les modalités de calcul de la hauteur :

Coté cœur d'îlot, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite des voies et emprises définies au A ci-dessus, la hauteur des constructions est mesurée par rapport aux côtes altimétriques des voies ou emprises publiques limitrophes existantes ou projetées.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 4 : Stationnement**

#### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 4 : secteur UA1-4

---

Caractère : « zone toutes activités »

L'ensemble des dispositions de la zone UA1 sont applicables à l'exception du paragraphe 1, de la section unique du chapitre 1 qui est remplacé par la disposition suivante :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- L'industrie.
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.

## Sous titre 5 : secteur UA1-5

Caractère : « zone toutes activités »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- les extensions des autres constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du PLUi-H.

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait supérieur pourra être imposé au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## **2- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions suivantes :**

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 5 m.
- Pour les terrains situés en limite des secteurs à vocation urbaine mixte (UM), tout point d'une construction nouvelle ou extension doit être implanté à une distance de ces limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 8mètres.

## **3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

## **4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### **Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Paragraphe unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

### 1- Plantation des espaces de pleine terre :

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 400m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigée. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité

### 2- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :

Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.

L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.

Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écrin végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.

### 3- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...)

doivent être masqués notamment par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

### 4- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...

Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retrait spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville

### 5- Aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères

Dans le cas où l'unité foncière jouxte les berges d'un cours d'eau ou d'un fossé-mère, le projet devra intégrer tout dispositif de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

## Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 6 : secteur UA1-6

Caractère : « zone toutes activités »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement :
  - ▶ des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ;
  - ▶ des étudiants ou apprentis.
- les extensions des autres constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du PLUi-H.

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1.

Une implantation à l'alignement ou un retrait différent pourront être autorisés dans le cadre d'une opération d'ensemble, dans la mesure où elle contribue à une meilleure conception de l'espace urbain et que cela ne nuit pas à l'intégration du projet par rapport aux constructions avoisinantes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - ▶ la ou les limites ne doivent pas constituer une limite d'une zone UA avec une autre zone
  - ▶ La hauteur de façade est limitée à 4m50 hors tout.
  - ▶ la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 5 m.

## 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

## 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 13 mètres.

Une emprise au sol et/ou une hauteur supérieures peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble si cela contribue à une meilleure conception de l'espace urbain et si que cela ne nuit pas à l'intégration du projet par rapport aux constructions avoisinantes.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Parag. unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

#### 1- Plantation des espaces de pleine terre :

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 400m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigée. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité

#### 2- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :

Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.

L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.

Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écran végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.

#### 3- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...)

doivent être masqués notamment par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

#### 4- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...

Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retrait spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville

## 5-Aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères

Dans le cas où l'unité foncière jouxte les berges d'un cours d'eau ou d'un fossé-mère, le projet devra intégrer tout dispositif de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 7 : secteur UA1-7

---

Caractère : « zone toutes activités »

L'ensemble des dispositions de la zone UA1 sont applicables à l'exception des paragraphes 1 et 2, de la section unique du chapitre 1 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- Les nouvelles constructions à destination d'habitat

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du PLUi-H.

## Sous Titre 8 : secteur UA1-8

---

Caractère : « zone toutes activités »

L'ensemble des dispositions de la zone UA1 sont applicables à l'exception du **paragraphe 1**, de la section unique du chapitre 1 qui est **remplacé** par la disposition suivante :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.

## Sous Titre 9 : secteur UA1-9

Caractère : « zone toutes activités »

L'ensemble des dispositions de la zone UA1 sont applicables à l'exception du **paragraphe 1, de la section unique du chapitre 1 qui est remplacé par la disposition suivante :**

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles susceptibles d'engendrer des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, poussières, etc...) pour le fonctionnement actuel de la zone industrielle et excédant les inconvénients normaux de voisinage vis-à-vis de la zone résidentielle riveraine.

## Sous Titre 10 : secteur UA1-10

---

Caractère : « zone toutes activités »

L'ensemble des dispositions de la zone UA1 sont applicables à l'exception **du point 2 du paragraphe 1, de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacé par les dispositions suivantes :**

### 2 - Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - ▶ la ou les limites ne doivent pas constituer une limite d'une zone UA avec une autre zone
  - ▶ La hauteur de façade est limitée à 4m50 hors tout.
  - ▶ la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4 m.

**Lorsque la limite séparative constitue également une limite avec une zone UM alors la distante est au moins égale à 20 m .**

## Titre 2 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA2

Caractère : « zone d'activité tournée vers le secteur secondaire »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- la destination «Autres activités du secteur secondaire et tertiaire» à l'exception des sous destinations « industrie » et « entrepôt »
- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction peut être implantée soit en alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction peut être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives à la condition que , la ou les limites séparatives ne constituent pas une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA
- soit en retrait d'**une ou plusieurs** limites séparatives si la ou les limites séparatives constituent une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4 m.

Lorsque la limite séparative constitue également une limite avec une zone UM, AUM, UP, AUP, alors la distance est au moins égale à la hauteur du bâtiment et toujours supérieure ou égale à 8m.

## 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes sont remplacées par les dispositions suivantes :

- 1 - Les espaces libres de toute construction, de stockage d'eau de pluie, d'aire de stationnement et de voies de circulation doivent être engazonnés.**
- 2 - Les espaces sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm.**
- 3 - 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.**
  - Ces dimensions peuvent être ajustées en cas de contraintes constructives dûment justifiées, en conservant la surface minimum de 2,25 m<sup>2</sup> nécessaire au développement de l'arbre.
- 4 - Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :**
  - Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.
  - L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.
  - Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écran végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.
- 5 - Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...)**

Ils doivent être masqués par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

## 6 - Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies

- Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...
- Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retrait spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville :
- La palette végétale, annexée au présent document, doit servir de référence pour le choix des essences végétales.

## 7 - Aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères

Dans le cas où l'unité foncière jouxte les berges d'un cours d'eau ou d'un fossé-mère, le projet devra intégrer tout dispositif de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc...Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous Titre 1 : secteur UA2-1

Caractère : « zone d'activité tournée vers le secteur secondaire »

L'ensemble des dispositions de la zone UA2 sont applicables à l'exception du paragraphe 1, de la section unique du chapitre 1 qui est remplacé par la disposition suivante :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- la destination «Autres activités du secteur secondaire et tertiaire» à l'exception des sous destinations « industrie » et « entrepôt »
- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services

## **Titre 3 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA3**

---

Cette zone à vocation à répondre à un contexte spécifique justifiant une spécialisation de la zone et à la condition d'être de taille limitée.

Ainsi, en raison de la spécificité de chaque territoire la zone UA3 ne comportera que des secteurs sur le plan réglementaire

## Sous titre 1 : secteur UA3-1

Caractère : « secteur d'activité spécialisé »

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à la zone UA1 s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section unique remplacé par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- Les activités des secteurs secondaire et tertiaire que sont : l'industrie, l'entrepôt, bureaux, centre de congrès et d'exposition.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les extensions des autres constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher existant" à compter de l'approbation du PLUi-H.

## Sous titre 2 : secteur UA3-2

Caractère : « secteur d'activité spécialisé »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique: Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations ou sous destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- l'artisanat et commerce de détail
- le commerce de gros
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les cinémas
- les activités des secteurs secondaire ou tertiaire

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 8 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait supérieur pourra être imposé au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## **2- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions suivantes :**

Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 5 m.

## **3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

## **4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## **Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

#### **1- Plantation des espaces de pleine terre :**

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 400m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigée. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité

## 2- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :

Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.

L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.

Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écrin végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.

## 3- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...)

doivent être masqués notamment par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

## 4- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...

Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retraits spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville

## 5- Aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères

Dans le cas où l'unité foncière jouxte les berges d'un cours d'eau ou d'un fossé-mère, le projet devra intégrer tout dispositif de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

## Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 3 : secteur UA3-3

---

Caractère : « secteur d'activité spécialisé »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations ou sous destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- l'artisanat et commerce de détail
- le commerce de gros
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les cinémas
- les industries,
- les entrepôts,
- et les bureaux.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 8 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait supérieur pourra être imposé au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## **2- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions suivantes :**

Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 5 m.

## **3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

## **4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## **Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

### 1- Plantation des espaces de pleine terre :

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 400m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigée. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité

### 2- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :

Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.

L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.

Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écran végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.

### 3- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...)

doivent être masqués notamment par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

### 4- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...

Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retraits spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville

### 5- Aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères

Dans le cas où l'unité foncière jouxte les berges d'un cours d'eau ou d'un fossé-mère, le projet devra intégrer tout dispositif de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

## Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 4 : secteur UA3-4

---

Caractère : « secteur d'activité spécialisé »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations ou sous destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- le commerce de gros
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les hébergements hôteliers et touristiques
- les cinémas
- les entrepôts
- les bureaux
- les centres de congrès et d'exposition

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail ne sont autorisés qu'à la condition d'être affectées aux constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ;
- Les constructions à usage d'industrie ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1
  - ▶ 1a- Un retrait supérieur pourra être imposé au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.
  - ▶ 1b- Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4 m.
- Pour les terrains situés en limite des secteurs à vocation urbaine mixte (UM), tout point d'une construction nouvelle ou extension doit être implanté à une distance de ces limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 8 m.

##### 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

##### 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

#### 1- Plantation des espaces de pleine terre :

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 400m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigée. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité

#### 2- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :

Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.

L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.

Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écrin végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.

#### 3- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...)

doivent être masqués notamment par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

#### 4- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...

Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retrait spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville

## 5-Aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères

Dans le cas où l'unité foncière jouxte les berges d'un cours d'eau ou d'un fossé-mère, le projet devra intégrer tout dispositif de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 5 : secteur UA3-5

---

Caractère : « secteur d'activité spécialisé »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations ou sous destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les restaurants
- le commerce de gros
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les hébergements hôteliers et touristiques
- les cinémas
- les entrepôts
- les bureaux
- les centres de congrès et d'exposition

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail ne sont autorisés qu'à la condition d'être affectées aux constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ;
- Les constructions à usage d'industrie ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1
  - ▶ 1a- Un retrait supérieur pourra être imposé au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.
  - ▶ 1b- Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction devra respecter les conditions d'implantation suivantes par rapport aux limites séparatives :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4 m.
- Toutefois, l'implantation sur limites séparatives pourra être autorisée sur une longueur maximum de 8 m.
- Pour les terrains situés en limite des secteurs à vocation urbaine mixte (UM), tout point d'une construction nouvelle ou extension doit être implanté à une distance de ces limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 15 m.

##### 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

##### 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

#### 1- Plantation des espaces de pleine terre :

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 400m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigée. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité

#### 2- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :

Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.

L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.

Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écrin végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.

#### 3- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...)

doivent être masqués notamment par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

#### 4- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...

Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retrait spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville

## 5-Aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères

Dans le cas où l'unité foncière jouxte les berges d'un cours d'eau ou d'un fossé-mère, le projet devra intégrer tout dispositif de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 6 : secteur UA3-6

Caractère : « secteur d'activité spécialisé »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations ou sous destinations suivantes :

- les industries
- les entrepôts
- les exploitations agricoles et forestières

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait supérieur pourra être imposé au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 5 m.
- Pour les terrains situés en limite des secteurs à vocation urbaine mixte (UM), tout point d'une construction nouvelle ou extension doit être implanté à une distance de ces limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 15mètres.

## 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

## 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

##### 1- Plantation des espaces de pleine terre :

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 400m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigée. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité

## 2- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :

Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.

L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.

Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écrin végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.

## 3- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...)

doivent être masqués notamment par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

## 4- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...

Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retraits spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville

## 5- Aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères

Dans le cas où l'unité foncière jouxte les berges d'un cours d'eau ou d'un fossé-mère, le projet devra intégrer tout dispositif de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 7 : secteur UA3-7

Caractère : « secteur d'activité spécialisé »

L'ensemble des dispositions de la zone UA1 sont applicables à l'exception des paragraphes 1 et 2, de la section unique du chapitre 1 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'industrie ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie et sous réserve de ne pas créer de nouvelles nuisances pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie du quartier.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- les extensions des autres constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du PLUi-H.

## Sous titre 8 : secteur UA3-8

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à la zone UA1 s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section unique, remplacé par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées au paragraphe 2.
  - ▶ les exploitations agricoles et forestières
  - ▶ les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
  - ▶ L'ouverture de carrières.
  - ▶ Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.
  - ▶ Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit : « 550 mètres de part et d'autres de l'axe de la piste de Franczal sur une longueur de 2000 mètres comptés à partir du bout de piste ».

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les extensions des autres constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements, ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du PLUi-H.
- Pour les autres destinations, extension, changement de destination et constructions nouvelles sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à l'accueil ou au développement d'activités économiques en lien avec l'aéronautique, la robotique, l'innovation, et les services aux entreprises et à leurs salariés en lien direct avec les activités précitées.

## Sous titre 9 : secteur UA3-9

---

- L'ensemble des dispositions relatives à la zone UA1 s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section unique, remplacé par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations ou sous destinations suivantes :

- l'artisanat et les commerces de détail
- la restauration
- le commerce de gros
- l'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés

## Sous partie 3 : Les zones urbaines à vocation d'activité d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics

### Titre 1 : La zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics : UIC1

Caractère : « zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

#### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

##### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

###### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux » ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone

##### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - ▶ sur toute la hauteur autorisée si la ou les limites ne constituent pas une limite avec une autre zone qu'une zone UIC ou UA
  - ▶ dans le cas où la limite séparative est également une limite avec une autre zone qu'une zone UIC ou UA, alors l'implantation en limite séparative est soumise aux conditions suivantes :
    - ▶ la hauteur de façade est limitée à 4m50 hors tout.
    - ▶ la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait d'**une ou plusieurs** limites séparatives.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

#### **4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

#### **Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Parag. unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes sont remplacées par les dispositions suivantes :

## 1 - Espaces libres et espaces de pleine terre

- Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
- Ainsi, la valorisation et la conservation des végétaux existants, notamment pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable non classés en EBC ou en EVP, seront privilégiées.
- le traitement des espaces libres devra être réalisé en fonction de la nature et du fonctionnement de l'établissement.
- 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.
- La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.
- Les espaces sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm.
- 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. Ces dimensions peuvent être ajustées en cas de contraintes constructives dûment justifiées, en conservant la surface minimum de 2,25 m<sup>2</sup> nécessaire au développement de l'arbre.
- La palette végétale, annexée au présent document, doit servir de référence pour le choix des essences végétales.
- Sur les parcelles en limites des zones agricoles et naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

## 2 – Les aires de stationnement non couvertes

- Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Pour les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup> et sauf celles situées sur dalle, elles doivent comporter au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture et prévoir une surface au sol perméable ainsi que suffisante et adaptée au développement de l'arbre. Ces arbres pourront être regroupés mais l'ombrage des surfaces stationnement devra alors être assuré par un autre dispositif.

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 1 : secteur UIC1-1

Caractère : « zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception du paragraphe 2, de la section 1 du chapitre 1 qui est remplacé par la disposition suivante :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés
- les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation autre que les logements de fonction, ne sont autorisées qu'à la condition que la surface de plancher totale des extensions réalisées depuis la date du 21 décembre 2005 (date d'approbation du règlement d'urbanisme initial de la ZAC) ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Sous titre 2 : secteur UIC1-2

Caractère : « zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception des paragraphes 1 et 2, de la section unique du chapitre 1 qui **sont remplacés par les dispositions suivantes** :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux », ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone.
- Les cinémas à condition qu'ils soient sous maîtrise publique.

## Sous titre 3 : secteur UIC1-3

Caractère : « zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception des paragraphes 1 et 2, de la section unique du chapitre 1 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces
- l'artisanat et commerce de détail
- la restauration
- le commerce de gros
- l'hébergement hôtelier et touristique
- le cinéma
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage « d'activités de services » et « hébergement » et « bureaux », ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone

## Sous titre 4 : secteur UIC1-4

Caractère : « zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception des chapitres 1 et 2 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux » ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - ▶ sur toute la hauteur autorisée si la ou les limites ne constituent pas une limite avec une autre zone qu'une zone UIC, UA ou UP2-7 Toulouse Aerospace
  - ▶ dans le cas où la limite séparative est également un limite avec une autre zone qu'une zone UIC, UA ou UP2-7 Toulouse Aerospace, alors l'implantation en limite séparative est soumise aux conditions suivantes :
    - la hauteur de façade est limitée à 4m50 hors tout.
    - la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait d'**une ou plusieurs** limites séparatives.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

#### 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Titre 2 : La zone à vocation « Sport – Loisirs – Culture » : UIC2

Caractère : « zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics dédiés aux activités de sport – loisirs - culture »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception des paragraphes 1 et 2, de la section 1 du chapitre 1 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- **Les Equipements d'intérêt collectif et services publics sous destination :**
  - ▶ établissements d'enseignement,
  - ▶ établissements de santé et d'action sociale,
  - ▶ autres équipements recevant du public ;

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux » ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone

## Titre 3 : La zone à vocation « Enseignement » : UIC3

Caractère : « zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services public dédiés aux activités d'enseignement »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception des paragraphes 1 et 2, de la section 1 du chapitre 1 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- **Les Equipements d'intérêt collectif et services publics sous destination :**
  - ▶ établissements de santé et d'action sociale,
  - ▶ salles d'art et de spectacles,
  - ▶ équipements sportifs,
  - ▶ autres équipements recevant du public ;

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux » ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone

## Titre 4 : La zone à vocation « Santé et action sociale » : UIC4

Caractère : « zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics dédiés aux activités de santé et d'action sociale »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception des paragraphes 1 et 2, de la section 1 du chapitre 1 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- **Les Equipements d'intérêt collectif et services publics sous destination :**
  - ▶ établissements d'enseignement,
  - ▶ salles d'art et de spectacles,
  - ▶ équipements sportifs,
  - ▶ autres équipements recevant du public ;

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux » ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone

## Titre 5 : La zone à vocation « technique » : UIC5

Caractère : « zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics dédiés aux locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et autres équipements recevant du public »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception des paragraphes 1 et 2, de la section 1 du chapitre 1 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- **Les Equipements d'intérêt collectif et services publics sous destination :**
  - ▶ établissements d'enseignement,
  - ▶ établissements de santé et d'action sociale,
  - ▶ salles d'art et de spectacles,
  - ▶ équipements sportifs,

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux » ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone

## Sous partie 4 : Les zones urbaines de projet

### Titre 1 : la zone urbaine de projet UP-0

---

#### Disposition Unique :

Seules les règles contenues dans l'OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité

### Titre 2 : la zone urbaine de projet UP-1

---

#### Disposition Unique :

Seules les dispositions suivantes s'appliquent :

- 1- Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » du règlement
- 2- Les dispositions graphiques contenues dans les documents graphiques du règlement
- 3- L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établie sur la zone le cas échéant

### Titre 3 : la zone urbaine de projet UP-2

---

La zone UP2 a vocation à régir les territoires de projet afin de prendre en compte les spécificités réglementaires nécessaires à la réalisation du projet urbain. Compte tenu de la multitude des spécificités urbaines ou architecturale possibles, il n'y a pas de zone UP2 générique mais uniquement des secteurs » sur le plan réglementaire.

## Sous titre 1: secteur UP2-1 "Andromède – Beauzelle / Blagnac"

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions nouvelles édifiées dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs des limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

## 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

## 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## **Paragraphe 2 : Implantation des constructions nouvelles sur une unité foncière déjà bâtie résultant de la division d'un programme de logements ayant déjà fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**

Ce paragraphe s'applique quand l'opération, qui a fait l'objet du cahier des charges de cession de terrain entre l'opérateur et l'aménageur, est achevée

### **1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :**

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

dans une proportion inférieure ou égale à 50% du linéaire sur voie, encore non bâti, de l'unité foncière.

### **2- Toute construction pourra être implantée :**

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. La longueur de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et toujours supérieur ou égale à 3 m dans une proportion inférieure ou égale à 30% du linéaire séparatif considéré, encore non bâti, de l'unité foncière.

## **Paragraphe 3 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

### **1- Précisions sur les modalités de calcul de la hauteur :**

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limites des voies et emprises définies ci dessus, la hauteur des constructions est mesurée par rapport aux côtes altimétriques des voies ou emprises publiques limitrophes existantes ou projetées.

### **2- Sur la commune de Beauzelle, le document graphique du règlement 3C1 est précisé par la disposition suivante :**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres dans une bande d'une profondeur de 20 m de largeur comptée par rapport aux limites de la zone résidentielle existante au nord de la ZAC (zone UM7)

### **3- Dispositions relatives aux constructions nouvelles au sein d'un programme de logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux**

- Toute construction nouvelle, sur une unité foncière déjà bâtie résultant de la division d'un programme de logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux, ne pourra excéder une hauteur de 3,20 mètres.
- Dans le cas de surélévation d'une construction individuelle existante au sein d'un programme de logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux, la hauteur maximale pourra être portée à 7 mètres, uniquement dans la limite de l'emprise au sol déjà bâtie de la dite construction individuelle.

- Exceptionnellement, dans la stricte limite de la hauteur de la construction individuelle existante, il pourra être accepté que la hauteur maximale définie ci-dessus puisse être augmentée et ce, à la seule condition que la construction s'intègre parfaitement dans son environnement.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 2 : secteur UP2-2 "Monges - Cornebarrieu"

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de 1 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Dans la bande de 0 à 1 mètre seront autorisés des retraits de façades, des éléments en saillie ainsi que des bâtiments ou partie de bâtiments non parallèles à l'alignement.

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, l'alignement existant pourra être conservé à l'occasion de toute modification, extension, surélévation etc...

##### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.
- En revanche, sur les marges de la ZAC, les constructions seront obligatoirement implantées à une distance minimale de 6,00m des zones UM limitrophes à la ZAC.
- Les dispositions de ce point 2 s'appliquent aux limites des lots déterminés sur la ZAC Monges Croix du Sud et non à leur découpage intérieur

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

##### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes sont remplacées par les dispositions suivantes :

#### 1 – Principes généraux :

L'esprit général recherché est celui d'une architecture bien intégrée au paysage, dans l'esprit des orientations d'aménagement de la ZAC.

#### 2 – Les façades et les toitures :

- Traitement des façades

Le traitement architectural des façades devra tenir compte du rythme des autres bâtiments bordant les espaces publics, les limites visibles des terrasses et le parc central.

Les murs pignons apparents, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Les murs-pignons limitrophes d'une voie publique, seront traités, à l'instar des murs de clôture, avec plus grand soin.

- Antennes, paratonnerres, etc. ...

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, ...) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Des prescriptions particulières (peinture, carénages, ...) pourront être imposées, ces antennes devant être implantées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à l'aplomb des façades.

- Traitement des toitures

Les toitures en pente devront être traitées en volumes simples.

Les toitures - terrasses devront être végétalisées ou aménagées afin de permettre un usage privatif ou public.

D'autres types de couvertures pourront être autorisés, pour les édifices d'accès aux toitures, pour les dispositifs d'éclairage zénithal, pour les volumes techniques ou tout dispositif permettant d'utiliser l'énergie solaire.

### 3 – Les clôtures :

#### 3.1 – Les clôtures sur rues ou sur emprise publique hors voirie

Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 2m.

L'aspect des clôtures sur voie et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement.

Les clôtures sont majoritairement traitées en végétal. Même dotées de dispositifs anti-intrusion -les grillages étant positionnés à l'intérieur de la haie- ces clôtures devront assurer une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans le cas où elles s'établiront en prolongement du bâti, des clôtures maçonnées pourront être autorisées ou imposées afin de conserver ou de mettre en valeur le caractère de certaines voies ou de sécuriser les abords des bâtiments. Dans tous les cas, elles feront l'objet d'un traitement architectural et devront correspondre à un plan d'ensemble.

#### 3.2 – Les clôtures sur limites séparatives

Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 2m.

Les clôtures végétales ou non devront prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité paysagère avec les terrains voisins.

Dans les îlots de caractère « patios » (voir Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes), les clôtures pourront être d'une hauteur supérieure, composées de murs pleins en s'intégrant dans le parti architectural des constructions. Ces principes pourront être étendus à d'autres types de formes urbaines à condition que leur dessin soit intégré à la composition d'ensemble du projet.

### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Parag. Unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées ainsi :

#### 1 – Espaces libres et espaces de pleine terre :

Tout arbre de qualité abattu doit être remplacé par un autre arbre de haute tige embranché à 3 mètres.

Dans le secteur situé en limite des zones N, les espaces boisés seront mis en valeur.

Les espaces libres de la parcelle doivent faire l'objet d'un projet de paysage de grande qualité en cohérence avec l'esprit du parc paysager et des espaces publics.

Dans le cas où les espaces libres projetés ne comportent pas de surface en pleine terre suffisante pour la plantation d'arbres, des réservations ponctuelles comportant un volume de terre nécessaire pour assurer la croissance d'un ou plusieurs arbres de moyen développement pourront être exigées.

La palette végétale qui s'applique est celle de la ZAC et non celle du présent document.

#### 2 – Les aires de stationnement non couvertes :

Les dispositions communes s'appliquent

#### 3 – Les aires de stationnement couvertes :

Les places de stationnement couvertes peuvent l'être de structures ouvertes types treillis, brise soleil.

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|   |   | Secteur 4<br>ZAC Monges  |  |
|---|---|--|--|
| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC | Hors zone TC   |
| Habitation  | <100m <sup>2</sup> SP                               | Non concerné   | - 1 pl/logt de moins de 55m <sup>2</sup> SP<br>- 2 pl/logt de plus de 55m <sup>2</sup> SP dont 1 place couverte<br>- Des places supplémentaires par logement pour visiteurs pourront être exigées à l'intérieur de l'unité foncière pour les ensembles d'habitations   |
|   |   |  |  |
|   | Logement<br>≥ 300 m <sup>2</sup> SP                 |  |  |
|   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat        |  |  |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire |  | < ou = 1pl/logt  |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     | Non concerné   | 1 pl/40 m <sup>2</sup> SP affectée à la vente avec un minimum de 2 places par commerce et 1 place par poste de travail   |
|   | activité service                                    |  | 1 pl/40 m <sup>2</sup> SP  |
|   | Restauration  |  | 1 pl/10 m <sup>2</sup> de salle de restauration  |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 |  | 1 pl/chambre et 1 place par bus  |
|   | cinéma  |  | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement/3 pl spectateurs   |
|   | commerce de gros                                    |  |  |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   | Non concerné   | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |
|   | entrepôt  |  |  |
|   | centre de congrès                                   |  |  |
|   | bureau  |  |  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   |  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |
| Exploitation agricole et forestière                 |   |  |  |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes sont remplacées par les dispositions suivantes :

Seront exigés pour les ensembles d'habitations des locaux ou abris sécurisés pour les deux-roues pour toutes les constructions nouvelles.

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 3 : secteur UP2-3 "Comminges/Canigou – Cugnaux"

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

## 3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur la limite séparative. Et que fait-on pour les valeurs égales à ces hauteurs ?

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

## 4- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

## 5 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 6- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 7- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

#### 1 – Hauteur

- 7 m maximum pour la destination habitat
- 10 m maximum pour les autres destinations

#### 2 – Coefficient d'emprise au sol – coefficient d'EPT – CSE

##### 2.1 – Pour la destination habitat

- Le CES est de 35% maximum.
- Le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum.
- Il n'est donc pas fait application du CSE défini au paragraphe 1, section1, chapitre 1, titre 2 des dispositions communes.

##### 2.2 – Pour les autres destinations.

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Il est fait application du CSE défini au paragraphe 1, section1, chapitre 1, titre 2 des dispositions communes.

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent.

### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 4 : secteur UP2-4 "Tucard – Saint Orens"

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les industries, les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

## 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

## 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 4 : Stationnement

#### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|   |                                     | Secteur 4<br>ZAC Tucard  |  |
|---|-------------------------------------|--|--|
| Destination   | Sous destination                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC | Hors zone TC   |
| Habitation  |                                     | Non concerné   | <100m <sup>2</sup> SP  |
|   |                                     |  | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>   |
|   | Logement                            |  | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  |
|   |                                     |  | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat   |
|   |                                     |  | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire  |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail     | Non concerné   | si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> SV : 0 pl<br>Si ≥ 100 m <sup>2</sup> : 1pl/40m <sup>2</sup> SV  |
|   | activité service                    |  |  |
|   | Restauration                        |  | 1 pl/10m <sup>2</sup> de salle de restaurant   |
|   | hébergement hôtelier et touristique |  | 1pl/ch   |
|   | cinéma                              |  | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement/3 pl spectateurs   |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie                           | Non concerné   | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |
|   | entrepôt                            |  |  |
|   | centre de congrès                   |  |  |
|   | bureau                              |  |  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |                                     | Non concerné   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |
| exploitation agricole et forestière                 |                                     |  |  |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Pour les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement pour le stationnement des vélos doit être prévu à raison de 2 % de surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 5 : secteur UP2-5 "Cartoucherie – Toulouse"

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

## 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, le pétitionnaire devra étayer ces éléments au regard des prescriptions de la ZAC figurant au Cahier des Charges de Cession de Terrain.

## 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent **à l'exception** du second alinéa de l'article 3.1 – *Protection du patrimoine* compris dans l'article 3 – *Champ d'application du seuil minimal de densité*, **qui ne s'applique pas**.

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

**Tableau de stationnement des véhicules motorisés :**

|   |   | <b>Secteur 2<br/>ZAC Cartoucherie</b>  |                                 |              |
|---|---|--|---------------------------------|--------------|
| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants  | Hors zone TC                    |              |
| Habitation  | Logement  | <100m <sup>2</sup> SP  | 1 pl/logt                       | non concerné |
|   |   | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>   | 1 pl/logt                       |              |
|   |   | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  | Mini 1 pl/116 m <sup>2</sup> SP |              |
|   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat        | 0,5 pl/logt  |                                 |              |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire | 0,3 pl/logt  |                                 |              |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     | si SP <190 m <sup>2</sup><br>0 pl  | non concerné                    |              |
|   | activité service                                    | si 190 m <sup>2</sup> < SP < 625 m <sup>2</sup><br>Mini 1 pl/125 m <sup>2</sup> SP<br>Maxi 1 pl/10 m <sup>2</sup> SP   |                                 |              |
|   | Restauration  |  |                                 |              |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 | si SP > 625 m <sup>2</sup><br>Mini 1 pl/94 m <sup>2</sup> SP<br>Maxi 1 pl/10 m <sup>2</sup> SP   |                                 |              |
|   | cinéma  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |                                 |              |
|   | commerce de gros                                    | Mini 1 pl/125 m <sup>2</sup> SP<br>Maxi 1 pl/10 m <sup>2</sup> SP  |                                 |              |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   | non concerné                    |              |
|   | entrepôt  |  |                                 |              |
|   | centre de congrès                                   |  |                                 |              |
|   | bureau  | Maximum 1 pl/70 m <sup>2</sup> SP  |                                 |              |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. | non concerné                    |              |
| exploitation agricole et forestière                 |   |  |                                 |              |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 6 : secteur UP2-6 "Guilhermy – Toulouse"

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.
- le commerce de gros

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

##### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

##### 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## **Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 7 : secteur UP2-7 "Toulouse Aérospace - Toulouse"

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sans objet

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

###### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

### **3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.**

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

### **4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :**

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

### **5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

### **6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## **Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|   |   | Secteur 2<br>ZAC Toulouse Aérospace  |  |                                    |
|---|---|--|--|------------------------------------|
| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants  | Hors zone TC   |                                    |
| Habitation  | Logement  | <100m <sup>2</sup> SP  | 1 pl/logt  | Mini 1pl/logt                      |
|   |   | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>   | 1 pl/logt  | 1pl/48m <sup>2</sup> mini 1pl/logt |
|   |   | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  | 1 pl/logt  | 1pl/48m <sup>2</sup> mini 1pl/logt |
|   |   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat   | 0,5 pl/logt  | 1 pl/logt                          |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire | 0,5pl/logt   | 1pl/logt   |                                    |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     | si SP ≤ 190 m <sup>2</sup> : 0 pl<br>Si 190 m <sup>2</sup> <SP< 625 m <sup>2</sup> : mini 1pl/48m <sup>2</sup> SP<br>si SP≥625m <sup>2</sup> : mini 1pl/36 m <sup>2</sup>  | si SP ≤ 190 m <sup>2</sup> : 0 pl<br>Si 190 m <sup>2</sup> <SP< 625 m <sup>2</sup> : mini 1pl/38m <sup>2</sup> SP<br>si SP≥625m <sup>2</sup> : mini 1pl/29 m <sup>2</sup> SP |                                    |
|   | activité service                                    |  |  |                                    |
|   | Restauration  |  |  |                                    |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 | Mini 1pl/84m <sup>2</sup> SP   | Mini 1pl/67m <sup>2</sup> SP   |                                    |
|   | cinéma  | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement/3 pl spectateurs   |  |                                    |
|   | commerce de gros                                    |  |  |                                    |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |  |                                    |
|   | entrepôt  |  |  |                                    |
|   | centre de congrès                                   |  |  |                                    |
|   | bureau  | Mini 1pl/48m <sup>2</sup> SP   | Mini 1pl/38m <sup>2</sup> SP   |                                    |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |  |                                    |
| exploitation agricole et forestière                 |   |  |  |                                    |

## Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 8 : secteur UP2-8 "Saint martin du Touch – Toulouse"

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries, les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait minimum de 2m de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives avec une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2m.

## 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

## 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 4 : Stationnement

## Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|   |  | Secteur 3 ZAC Saint Martin du Touch  |  |
|---|--|--|--|
| Destination   | Sous destination   | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC   | Hors zone TC   |
| Habitation  | Logement   | <100m <sup>2</sup> SP  | Mini 1 pl/60m <sup>2</sup> avec un minimum de 1pl/logt   |
|   |  | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>   |  |
|   |  | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  |  |
|   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat   | 0,5 pl/logt  | Mini 1pl/48m <sup>2</sup> avec un minimum de 1pl/logt  |
| Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire | 0,5pl/logt   | 1pl/logt   |  |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail  | Normes Minimales :<br>:si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup><br>1 pl<br>Si SP ≥500m <sup>2</sup> 1 pl/50 m <sup>2</sup>  | Normes Minimales :<br>Si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup><br>1 pl /100 m <sup>2</sup><br>Si SP ≥500m <sup>2</sup> 1 pl/40 m <sup>2</sup> |
|   | activité service   |  |  |
|   | Restauration   |  |  |
|   | hébergement hôtelier et touristique  | Mini 1pl/84m <sup>2</sup>  | Mini 1pl/67m <sup>2</sup>  |
|   | cinéma   | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement pour 3 pl spectateurs  |  |
| commerce de gros                                    | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |  |  |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie  | Mini 1pl/121m <sup>2</sup>   | Mini 1pl/97m <sup>2</sup>  |
|   | entrepôt   |  |  |
|   | centre de congrès  | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement. |  |
| bureau  | Mini 1pl/48m <sup>2</sup>  | Mini 1pl/38m <sup>2</sup>  |  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |  |  |
| exploitation agricole et forestière                 |  |  |  |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 9: secteur UP2-9 "Tri Postal"

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception de celles du paragraphe 2, point 1.2.2. du « 1.2 Champ d'application territorial » qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

#### 1.2.2 - Les règles des Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux ne s'appliquent pas :

- ▶ aux territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :
  - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière
  - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Dans cette hypothèse, la diversité sociale de l'habitat est traitée à l'échelle globale de l'opération et doit respecter les objectifs de diversité sociale fixés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H.

- aux ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé, ou à défaut dont le contrat de concession a été signé, avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. Les règles sont alors celles fixées par le dossier de réalisation de la ZAC ou le contrat de concession.
- aux OAP figurant sur le Document Graphique du Règlement (DGR) N° 3C4 « Outils de mixité sociale » dont la diversité est préconisée dans le programme de l'OAP.
- Dans le cas de la phase 1 de l'opération d'aménagement concédé de Toulouse EuroSudOuest, la diversité sociale de l'habitat pourra s'apprécier à l'échelle globale du périmètre relatif à la 1ère phase de ladite opération (cf. 4C\_Graphique d'information).

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Le secteur est couvert par un règlement graphique de type B qui est réglementé par les dispositions communes du Titre 1, Chapitre1, point 2.

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le secteur est couvert par un règlement graphique de type B qui est réglementé par les dispositions communes, Titre 1, Chapitre1, point 2.

### Section 4 : Stationnement

#### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|   |   | Secteur 1   |  |
|---|---|---|--|
| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants   | Hors zone TC                               |
| Habitation  | Logement  | <100m <sup>2</sup> SP   | Aucune place de stationnement n'est exigée |
|   |   | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>  |  |
|   |   | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP   |  |
|   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat        |   |  |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire |   |  |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     | Aucune place de stationnement n'est exigée, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place de stationnement pour 10m <sup>2</sup> de SP | Non concerné                               |
|   | activité service                                    |   |  |
|   | Restauration  |   |  |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 |   |  |
|   | cinéma  |   |  |
|   | commerce de gros                                    |   |  |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   |   |  |
|   | entrepôt  |   |  |
|   | centre de congrès                                   |   |  |
|   | bureau  |   |  |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics |   |   |  |
| Exploitation agricole et forestière                 |   | Non concerné  |  |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception des dispositions du chapitre 2, section 4, paragraphe 3, point 1.3 « Dispositions complémentaires » qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

#### 1.3 - Dispositions complémentaires

- Au delà d'une surface de stationnement vélo exigée de plus de 50 m<sup>2</sup>, il pourra être exigé que la surface de stationnement ne soit pas d'un seul tenant mais sera répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.
- La surface de stationnement vélos requise pourra être réduite à 3% dans le cas d'aménagement de systèmes d'accrochage sur deux niveaux avec assistance. Dans ce cas là, la hauteur utile sous plafond du local concerné sera de 2,8 m au minimum. Cette disposition ne s'applique pas lorsque qu'il est fait application des normes du code de la construction et de l'habitation tel que défini dans l'alinéa suivant.

- Pour les constructions mixtes avec moins de 50 % de surface dédiée à l'habitation et pour les constructions de bureaux, lorsque la surface totale dédiée au stationnement vélo, en application des règles du tableau de stationnement vélos des dispositions communes du règlement écrit, est supérieure à 600 m<sup>2</sup>, les normes exigées seront à minima celles du Code de la construction et de l'habitation majorée de 20%.
- Cette disposition s'applique uniquement dans les territoires dont les règles d'urbanisme ont fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, à savoir :
    - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière,
    - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.
  - Cette règle s'applique à l'échelle de chaque lot créé :
    - en cas de lotissement ;
    - ou lors de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous partie 5 : Les zones à urbaniser à vocation mixte

### Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUM ouvertes à l'urbanisation

#### 1- Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser

Rappel des dispositions communes (titre 2, chapitre 1, section1) :

- Lorsque le nom de la zone comporte un « \_A » (exemple : AUM1\_A) les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Lorsque le nom de la zone comporte un « \_B » (exemple : AUM1\_B) les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

#### 2-Prise en compte des préconisations de l'évaluation environnementale du PLUi-H, partie analyse des incidences sur l'environnement :

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à compter de la date d'approbation du PLUi-H devront être conçues de façon à prendre en compte les mesures et préconisations émises par l'approche territorialisée des zones sensibles environnementalement. Il convient donc de se reporter au rapport de présentation, partie 2 du livret 1G « Évaluation environnementale » qui détaille cette approche à travers les thèmes suivants :

- Paysage et patrimoine bâti
- Trame Verte et Bleu et consommation d'espace
- Ressources en eau et gestion des effluents
- Risques et nuisances

#### 3- Les règles applicables sont :

- les dispositions communes à l'ensemble des zones
- les dispositions spécifiques applicable à la zone U correspondante en terme de forme urbain c'est-à-dire :
  - ▶ zones AUM1 les règles applicables sont celles de la zone UM1.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUM1
  - ▶ zones AUM2 les règles applicables sont celles de la zone UM2.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUM2
  - ▶ zones AUM3 les règles applicables sont celles de la zone UM3.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUM3
  - ▶ zones AUM4 les règles applicables sont celles de la zone UM4
  - ▶ zones AUM5 les règles applicables sont celles de la zone UM5.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUM5
  - ▶ zones AUM6 les règles applicables sont celles de la zone UM6
  - ▶ zones AUM7 les règles applicables sont celles de la zone UM7
  - ▶ zones AUM8 les règles applicables sont celles de la zone UM8.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUM8
  - ▶ zones AUM9 les règles applicables sont celles de la zone UM9
  - ▶ zones AUM10 les règles applicables sont celles de la zone UM10.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUM10

## **Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUM1 à AUM 10**

sans objet

## Sous partie 6 : Les zones à urbaniser à vocation d'activité AUA

### Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUA ouvertes à l'urbanisation

#### 1- Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser

Rappel des dispositions communes (titre 2, chapitre 1, section1) :

- Lorsque le nom de la zone comporte un «\_A» (exemple : AUA1\_A) les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Lorsque le nom de la zone comporte un «\_B» (exemple : AUA1\_B) les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

#### 2-Prise en compte des préconisations de l'évaluation environnementale du PLUi-H, partie analyse des incidences sur l'environnement :

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à compter de la date d'approbation du PLUi-H devront être conçues de façon à prendre en compte les mesures et préconisations émises par l'approche territorialisée des zones sensibles environnementalement. Il convient donc de se reporter au rapport de présentation, partie 2 du livret 1G «Évaluation environnementale» qui détaille cette approche à travers les thèmes suivants :

- Paysage et patrimoine bâti
- Trame Verte et Bleu et consommation d'espace
- Ressources en eau et gestion des effluents
- Risques et nuisances

#### 3- Les règles applicables sont :

- les dispositions communes à l'ensemble des zones
- les dispositions spécifiques applicable à la zone U correspondante en terme de forme urbain c'est-à-dire :
  - ▶ zones AUA1 : les règles applicables sont celles de la zone UA1.
  - ▶ zones AUA2 : les règles applicables sont celles de la zone UA2.
  - ▶ zones AUA3 : comme la zone UA3, cette zone à vocation à répondre à un contexte spécifique justifiant une spécialisation de la zone et à la condition d'être de taille limitée.

Ainsi, en raison de la spécificité de chaque territoire la zone AUA3 ne comportera que des secteurs sur le plan réglementaire.

A ce jour, il n'y a aucune zone AUA3

## **Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUA1**

### **Sous titre 1 : secteur AUA1-B-1 « Parc de l'Escalette – Pibrac »**

#### **Rappel :**

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### **Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.

##### **Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

### **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

###### **1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de 3 m minimum de la limite :**

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé, pour voirie
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

et devra être implantée en retrait de 6m minimum quand la voie est inscrite dans une trame boisée et/ou verte dans l'OAP.

- Un retrait supérieur pourra être imposé au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

## 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

## 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## 5- Implantation des constructions par rapport à la ligne haute tension

À l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin ...) et des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la projection verticale au sol de l'axe de la ligne haute tension.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes sont complétées par la disposition suivante :

#### 1 – Principes généraux :

L'esprit général recherché est celui d'une architecture bien intégrée au paysage, dans l'esprit des orientations d'aménagement de la ZAC.

### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Paragraphe unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

#### 1 – Espaces libres et espaces de pleine terre :

Plantation des espaces de pleine terre : il est exigé la plantation d'1 arbre pour 400m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigée. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité.

- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :

Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.

L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.

Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écrin végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.

Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...) doivent être masqués notamment par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...

Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retrait spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville.

Pour les parcelles le long de l'ex RN 124 et dans les espaces libres de la bande de recul imposée le long de cet axe, les aires de stationnement, de stockage, de représentation et d'exposition sont interdites.

Pour les parcelles au contact d'une trame boisée et/ou verte identifiée dans les orientations d'aménagement, une bande de plantation de 6 m sera exigée le long de cette trame.

- La palette végétale qui s'applique est celle de la ZAC et non celle annexée au présent règlement.

## 2 – Les aires de stationnement non couvertes :

Les dispositions communes s'appliquent

## 3 – Les aires de stationnement couvertes :

Les places de stationnement couvertes peuvent l'être de structures ouvertes types treillis, brise soleil végétalisées.

# Section 4 : Stationnement

## Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

**Tableau de stationnement des véhicules motorisés :**

| Destination   | Sous destination                    |  | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC   | Hors zone TC  |
|---|-------------------------------------|--|--|---|
| Habitation  | Logement                            | <100m <sup>2</sup> SP                        | Non concerné   | 1 pl par tranche de 60m <sup>2</sup> SP avec un minimum d'une place par logement                                  |
|   |                                     | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP < 300m <sup>2</sup>  |  |   |
|   |                                     | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP                      |  |   |
|   |                                     | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat |  |   |
| Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire |                                     | < ou = 1pl/logt                              |  |   |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail     |  |  | 1 place pour le public par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce. |
|   | activité service                    |  |  | 1 place pour le public par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par service   |
|   | Restauration                        |  |  | 1 pl/10 m <sup>2</sup> de salle de restauration   |
|   | hébergement hôtelier et touristique |  |  | 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.                   |
|   | cinéma                              |  |  | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement/3 pl spectateurs                  |
|   | commerce de gros                    |  | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |   |
|   |                                     |  |  |   |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie                           |  | 1 place pour 100m <sup>2</sup> SP  |   |
|   | entrepôt                            |  | 1 place pour 100m <sup>2</sup> SP  |   |
|   | centre des congrès                  |  | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |   |
|   | bureau                              |  | 1 pl/80 m <sup>2</sup> SP  |   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |                                     |  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |   |
| Exploitation agricole et forestière                 |                                     |  |  |   |

Les nouvelles constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, devront disposer d'un espace logistique adapté à leur activité, en domaine privé.

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes sont remplacées par les dispositions suivantes : Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.

Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings ou au plan de masse de l'opération.

Pour les bureaux, commerces et activités ; il est exigé une surface minimale de 2m<sup>2</sup> ou 2 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 2 : secteur AUA1-B-2 "Ecopole" Villeneuve Tolosane

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les constructions à usage d'habitation

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Sont autorisées les constructions à usage d'artisanat et d'industrie à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec l'habitat avoisinant.

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait supérieur pourra être imposé au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en retrait de 4 m des limites séparatives.

## 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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...

## 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par les dispositions suivantes :

### - Emprise au sol :

Lorsque l'unité foncière est comprise entre 0 et 5 000 m<sup>2</sup> inclus : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

Lorsque l'unité foncière dépasse 5 000 m<sup>2</sup> : l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

### - Hauteur :

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder une hauteur maximale de 12m

Le long de la RD 24 : une hauteur minimale obligatoire de 6m

Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- pour l'extension des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de la hauteur du bâtiment existant
- pour la limitation des nuisances des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une hauteur de 16 mètres.

## Section 2 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

- Plantation des espaces de pleine terre : il est exigé la plantation d'1 arbre pour 400m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigée. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité
- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :

Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.

L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.

Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écran végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.

Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...) doivent être masqués notamment par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

- Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...

Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retrait spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville

- Aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères

Dans le cas où l'unité foncière jouxte les berges d'un cours d'eau ou d'un fossé-mère, le projet devra intégrer tout dispositif de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

## Section 3 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|   |   | Secteur 4 Ecopole  |  |   |
|---|---|--|--|---|
| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC | Hors zone TC   |   |
| Habitation  | Logement  | <100m <sup>2</sup> SP  | non concerné   | Mini 2pl/logt                               |
|   |   | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP < 300m <sup>2</sup>                    | non concerné   | Mini 2pl/logt                               |
|   |   | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  | non concerné   | 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 2 pl/logt |
|   |   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat                   | non concerné   | 1 pl/logt                                   |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire | non concerné   | 1pl/logt   |   |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     | non concerné   | 1 pl/50m <sup>2</sup> SP<br>Min 2 pl/commerce  |   |
|   | activité service                                    | non concerné   | Normes minimales :<br>si SP ≤ 150 m <sup>2</sup> 0 pl<br>Si 150 m <sup>2</sup> < SP < 500 m <sup>2</sup> 1 pl /100 m <sup>2</sup><br>si SP ≥ 500m <sup>2</sup> 1 pl/40 m <sup>2</sup>  |   |
|   | Restauration  | non concerné   | 1 pl/10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant  |   |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 | non concerné   | 1 pl/70 m <sup>2</sup> SP  |   |
|   | cinéma  | non concerné   | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement/3 pl spectateurs   |   |
|   | commerce de gros                                    | non concerné   | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |   |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   | non concerné   | 1 pl/100 m <sup>2</sup> sp   |   |
|   | entrepôt  | non concerné   | 1 place min. par poste de travail  |   |
|   | centre de congrès                                   | non concerné   | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |   |
|   | bureau  | non concerné   | Mini 1 pl/80 m <sup>2</sup> SP   |   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   | non concerné   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |   |
| exploitation agricole et forestière                 |   | non concerné   |  |   |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|  |   | Secteur 4 Ecopole   |  |
|--|---|---|--|
| Destination                                      | Sous destination  | Normes minimales de stationnement vélos   |  |
| Habitation                                       | inférieur ou égal à 2 logements   | 3 % SP et au plus 6 m <sup>2</sup>  |  |
|  | Plus de 2 logements   | 3 % SP avec minimum 3 m <sup>2</sup>  |  |
|  | hébergement universitaire   | 5 % SP  |  |
|  | établissement assurant l'hébergement des personnes âgées  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, du public ciblé pour y habiter du nombre d'employé destinés à y travailler, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |  |
| commerce et activité service                     | artisanat et commerce de détail   | 2 m <sup>2</sup> ou 2 pl/100m <sup>2</sup> SP   |  |
|  | activité service  |   |  |
|  | Restauration  | Si SP > 150m <sup>2</sup> :   |  |
|  | hébergement hôtelier et touristique   | 1 % SP avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>  |  |
|  | cinéma  | si stationnement véhicules motorisés < 40 places  | 2 pl minimum et 10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés                |
|  |   | si stationnement véhicules motorisés ≥ 40 places et < 400 places  | 10 pl minimum et 5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés                |
|  |   | si stationnement véhicules motorisés ≥ 400 places   | 20 pl minimum et 5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés- maximum 50 pl |
| commerce de gros                                 | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, du public ciblé pour y habiter du nombre d'employé destinés à y travailler, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |   |  |
| Industrie  |   |   |  |
| entrepôt   |   |   |  |
| centre de congrès                                |   | même réglementation que les cinémas   |  |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire | bureau  | 2 m <sup>2</sup> ou 2 pl/100m <sup>2</sup> SP   |  |
|  | Equipement d'intérêt collectif et service public  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, du public ciblé pour y habiter du nombre d'employé destinés à y travailler, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |  |
| exploitation agricole et forestière              |   | Non réglementé  |  |

### Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## **Titre 3 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUA2**

---

Sans objet

## **Titre 4 : dispositions relatives aux secteurs AUA3**

---

Sans objet

## Sous partie 7 : Les zones à urbaniser à vocation d'activité d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics AUIC

### Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUIC ouvertes à l'urbanisation

#### 1- Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser

Rappel des dispositions communes (titre 2, chapitre 1, section1) :

- Lorsque le nom de la zone comporte un « \_A » (exemple : AUIC1\_A) les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Lorsque le nom de la zone comporte un « \_B » (exemple : AUIC1\_B) les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

#### 2-Prise en compte des préconisations de l'évaluation environnementale du PLUi-H, partie analyse des incidences sur l'environnement :

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à compter de la date d'approbation du PLUi-H devront être conçues de façon à prendre en compte les mesures et préconisations émises par l'approche territorialisée des zones sensibles environnementalement. Il convient donc de se reporter au rapport de présentation, partie 2 du livret 1G « Évaluation environnementale » qui détaille cette approche à travers les thèmes suivants :

- Paysage et patrimoine bâti
- Trame Verte et Bleu et consommation d'espace
- Ressources en eau et gestion des effluents
- Risques et nuisances

#### 3- Les règles applicables sont :

- les dispositions communes à l'ensemble des zones
- les dispositions spécifiques applicable à la zone U correspondante en terme de forme urbain c'est à dire :
  - ▶ zones AUIC1 : les règles applicables sont celles de la zone UIC1.
  - ▶ zones AUIC2 : les règles applicables sont celles de la zone UIC2.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUIC2
  - ▶ zones AUIC2 : les règles applicables sont celles de la zone UIC2.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUIC2
  - ▶ zones AUIC4 : les règles applicables sont celles de la zone UIC4.
  - ▶ zones AUIC5 : les règles applicables sont celles de la zone UIC5.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUIC5

### Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUIC1 à AUIC5

sans objet

## Sous partie 8 : Les zones de projet à urbaniser : AUP

Rappel des dispositions communes (titre 2, chapitre 1, section1) :

### 1 - Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser

- Lorsque le nom de la zone comporte un « \_A » (exemple : AUM1\_A) les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Lorsque le nom de la zone comporte un « \_B » (exemple : AUM1\_B) les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

### 2-Prise en compte des préconisations de l'évaluation environnementale du PLUi-H, partie analyse des incidences sur l'environnement :

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à compter de la date d'approbation du PLUi-H devront être conçues de façon à prendre en compte les mesures et préconisations émises par l'approche territorialisée des zones sensibles environnementalement. Il convient donc de se reporter au rapport de présentation, partie 2 du livret 1G « Évaluation environnementale » qui détaille cette approche à travers les thèmes suivants :

- Paysage et patrimoine bâti
- Trame Verte et Bleu et consommation d'espace
- Ressources en eau et gestion des effluents
- Risques et nuisances

## Titre 1 : la zone à urbaniser de projet AUP-0

### Disposition Unique :

Seules les règles contenues dans l'OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité

## Titre 2 : la zone à urbaniser de projet AUP-1

### Disposition Unique :

Seules les dispositions suivantes s'appliquent :

- 1- Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » du règlement
- 2- Les dispositions graphiques contenues dans les documents graphiques du règlement
- 3- L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établie sur la zone

## Titre 3 : la zone à urbaniser de projet AUP-2

La zone AUP2, comme la zone UP2 a vocation à régir les territoires de projet afin de prendre en compte les spécificités réglementaires nécessaires à la réalisation du projet urbain. Compte tenu de la multitude des spécificités urbaines ou architecturales possibles, il n'y a pas de zone AUP2 générique mais uniquement des secteurs.

## Sous titre 1 : secteur AUP2-B-1 "MONGES - Cornebarrieu"

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries, les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de 1 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Dans la bande de 0 à 1 mètre seront autorisés des retraits de façades, des éléments en saillie ainsi que des bâtiments ou partie de bâtiments non parallèles à l'alignement.

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, l'alignement existant pourra être conservé à l'occasion de toute modification, extension, surélévation etc...

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.
- En revanche, sur les marges de la ZAC, les constructions seront obligatoirement implantées à une distance minimale de 6,00m des zones UM limitrophes à la ZAC.
- Les dispositions de ce point 2 s'appliquent aux limites des lots déterminés sur la ZAC Monges Croix du Sud et non à leur découpage intérieur.

## 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

## 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes sont remplacées par les dispositions suivantes :

#### 1 – Principes généraux :

L'esprit général recherché est celui d'une architecture bien intégrée au paysage, dans l'esprit des orientations d'aménagement de la ZAC.

#### 2 – Les façades et les toitures :

##### - Traitement des façades

Le traitement architectural des façades devra tenir compte du rythme des autres bâtiments bordant les espaces publics, les limites visibles des terrasses et le parc central.

Les murs pignons apparents, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Les murs-pignons limitrophes d'une voie publique, seront traités, à l'instar des murs de clôture, avec plus grand soin.

##### - Antennes, paratonnerres, etc. ...

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, ...) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Des prescriptions particulières (peinture, carénages, ...) pourront être imposées, ces antennes devant être implantées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à l'aplomb des façades.

##### - Traitement des toitures

Les toitures en pente devront être traitées en volumes simples.

Les toitures - terrasses devront être végétalisées ou aménagées afin de permettre un usage privatif ou public.

D'autres types de couvertures pourront être autorisés, pour les édifices d'accès aux toitures, pour les dispositifs d'éclairage zénithal, pour les volumes techniques ou tout dispositif permettant d'utiliser l'énergie solaire.

#### 3 – Les clôtures :

##### 3.1 – Les clôtures sur rues ou sur emprise publique hors voirie

Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 2m.

L'aspect des clôtures sur voie et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement.

Les clôtures sont majoritairement traitées en végétal. Même dotées de dispositifs anti-intrusion -les grillages étant positionnés à l'intérieur de la haie- ces clôtures devront assurer une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans le cas où elles s'établiront en prolongement du bâti, des clôtures maçonnées pourront être autorisées ou imposées afin de conserver ou de mettre en valeur le caractère de certaines voies ou de sécuriser les abords des bâtiments. Dans tous les cas, elles feront l'objet d'un traitement architectural et devront correspondre à un plan d'ensemble.

### **3.2 – Les clôtures sur limites séparatives**

Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 2m.

Les clôtures végétales ou non devront prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité paysagère avec les terrains voisins.

Dans les îlots de caractère « patios » (voir Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes), les clôtures pourront être d'une hauteur supérieure, composées de murs pleins en s'intégrant dans le parti architectural des constructions. Ces principes pourront être étendus à d'autres types de formes urbaines à condition que leur dessin soit intégré à la composition d'ensemble du projet.

## **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées ainsi :

#### **1 – Espaces libres et espaces de pleine terre :**

Tout arbre de qualité abattu doit être remplacé par un autre arbre de haute tige embranché à 3 mètres.

Dans le secteur situé en limite des zones N, les espaces boisés seront mis en valeur.

Les espaces libres de la parcelle doivent faire l'objet d'un projet de paysage de grande qualité en cohérence avec l'esprit du parc paysager et des espaces publics.

Dans le cas où les espaces libres projetés ne comportent pas de surface en pleine terre suffisante pour la plantation d'arbres, des réservations ponctuelles comportant un volume de terre nécessaire pour assurer la croissance d'un ou plusieurs arbres de moyen développement pourront être exigées.

La palette végétale qui s'applique est celle de la ZAC et non celle annexée au présent règlement.

## **2 – Les aires de stationnement non couvertes :**

Les dispositions communes s'appliquent

## **3 – Les aires de stationnement couvertes :**

Les places de stationnement couvertes peuvent l'être de structures ouvertes types treillis, brise soleil.

# **Section 4 : Stationnement**

## **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

Tableau de stationnement des véhicules motorisés :

|   |   | Secteur 4<br>ZAC Monges  |  |
|---|---|--|--|
| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC | Hors zone TC   |
| Habitation  | Logement  | <100m <sup>2</sup> SP  | <p>1 pl/logt de moins de 55m<sup>2</sup> SP<br/>           2 pl/logt de plus de 55m<sup>2</sup> SP dont 1 place couverte<br/>           Des places supplémentaires par logement pour visiteurs pourront être exigées à l'intérieur de l'unité foncière pour les ensembles d'habitations</p>  |
|   |   | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>                     |  |
|   |   | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  |  |
|   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat        | < ou = 1pl/logt  |  |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire | Non concerné   | < ou = 1pl/logt  |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     | Non concerné   | 1 pl/40 m <sup>2</sup> SP affectée à la vente avec un minimum de 2 places par commerce et 1 place par poste de travail   |
|   | activité service                                    | Non concerné   | 1 pl/40 m <sup>2</sup> SP  |
|   | Restauration  | Non concerné   | 1 pl/10 m <sup>2</sup> de salle de restauration  |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 | Non concerné   | 1 pl/chambre et 1 place par bus  |
|   | cinéma  | Non concerné   | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement/3 pl spectateurs   |
|   | commerce de gros                                    | Non concerné   | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   | Non concerné   | 1 pl/40 m <sup>2</sup> SP  |
|   | entrepôt  | Non concerné   |  |
|   | centre de congrès                                   | Non concerné   |  |
|   | bureau  | Non concerné   |  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   | Non concerné   |  |
| Exploitation agricole et forestière                 |   | Non concerné   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes sont remplacées par les dispositions suivantes :

Seront exigés pour les ensembles d'habitations, des locaux ou abris sécurisés pour les deux-roues pour toutes les constructions nouvelles.

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 2 : secteur AUP2-B-2 "Piquepeyre- Fenouillet"

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les industries,
- les entrepôts,
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.
- l'ouverture de carrières et de gravières

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction doit être implantée soit à l'alignement soit à une distance minimale de 1 mètre :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.
- Les 3ème et 4ème alinéas du paragraphe 3 section 1, chapitre 2, titre 2 des dispositions communes sont remplacés par les dispositions suivantes :
- Pour les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches,... pourra être admise :
  - ▶ une implantation dans la bande de retrait de 0 à 1 mètre définie ci-dessus
  - ▶ une saillie maximale de 2 mètres et jusqu'à 5 mètres pour les SPIC.

## 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

## 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## **Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

**Tableau de stationnement des véhicules motorisés :**

|   |   | Secteur 4 ZAC PIQUEPEYRE                                       |  |
|---|---|--|--|
| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC | Hors zone TC   |
| Habitation  | Logement  | Non concerné   | <100m <sup>2</sup> SP  |
|   |   |  | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>   |
|   |   |  | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  |
|   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat        |  |  |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire |  | 1pl/logt   |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     | Non concerné   | 1pl/logt   |
|   | activité service                                    |  |  |
|   | Restauration  |  |  |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 |  | si SP>150m <sup>2</sup> 1 pl/50 m <sup>2</sup>   |
|   | cinéma  |  | 1 pl/ch  |
|   | commerce de gros                                    |  | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement pour 3 pl spectateurs  |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   | Non concerné   | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |
|   | entrepôt  |  |  |
|   | centre de congrès                                   |  |  |
|   | bureau  |  | Mini 1 pl/80 m <sup>2</sup> SP   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   | Non concerné   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |
| exploitation agricole et forestière                 |   |  |  |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|  |   | Secteur 4 ZAC PIQUEPEYRE  |   |
|--|---|---|---|
| Destination                                      | Sous destination  | Normes minimales de stationnement vélos   |   |
| Habitation                                       | inférieur ou égal à 2 logements   | Non réglementé  |   |
|  | Plus de 2 logements   | 1,5 % SP avec minimum 5 m <sup>2</sup>  |   |
|  | hébergement universitaire   | 5 % SP  |   |
|  | établissement assurant l'hébergement des personnes âgées  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, du public ciblé pour y habiter du nombre d'employés destinés à y travailler, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique |   |
| commerce et activité service                     | artisanat et commerce de détail   | Si SP > 200m <sup>2</sup> , pour 10 places de stationnement véhicules motorisés, 1 surface de 12,5 m <sup>2</sup> pour les stationnements vélos   |   |
|  | activité service  |   |   |
|  | Restauration  |   |   |
|  | hébergement hôtelier et touristique   | 2 % SP  |   |
|  | cinéma  | si stationnement véhicules motorisés < 40 places  | 2 pl minimum et 10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés                             |
|  |   | si stationnement véhicules motorisés ≥ 40 places et < 400 places  | 10 pl minimum et 5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés                             |
|  |   | si stationnement véhicules motorisés ≥ 400 places   | 30 m <sup>2</sup> minimum et 5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés - maximum 50 pl |
| commerce de gros                                 | Normes identiques à la destination habitation, sous destination des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées |   |   |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire | Industrie   | 2 % SP  |   |
|  | entrepôt  | 2 % SP  |   |
|  | centre de congrès   | Non réglementé  |   |
|  | bureau  | 3 % SP  |   |
| équipement d'intérêt collectif et service public |   | 2 % SP  |   |
| exploitation agricole et forestière              |   | Non réglementé  |   |

### Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 3 : secteur AUP2-B-3 "Parc de l'Escalette - Pibrac"

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de 3 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé, pour voirie
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

et devra être implantée en retrait de 6m minimum quand la voie est inscrite dans une trame boisée et/ou verte dans l'OAP.

- Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction

### 2-1 pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit avec un retrait de 3 minimum des limites séparatives, Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande :

- aient une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres sur sablière ou acrotère et 4 mètres sous faîtage.
- aient une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres, avec une longueur limitée à 12 mètres par limite séparative.

### 2-2 Toute construction doit être implantée à 3m minimum des limites de la ZAC.

## 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

## 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions par rapport à la ligne haute tension

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes sont remplacées par les dispositions suivantes :

#### 1 – Principes généraux :

L'esprit général recherché est celui d'une architecture bien intégrée au paysage, dans l'esprit des orientations d'aménagement de la ZAC.

#### 2 – Les façades et les toitures :

##### - Traitement des façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Toutefois les constructions en bois ainsi que les matériaux contemporains sont autorisés si leur intégration à l'environnement est harmonieuse. Cependant les fustes et rondins sont interdits.

Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) est interdit.

Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

- **Antennes, paratonnerres, etc. ...**

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

- **Traitement des toitures**

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

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.

### 3 – Les clôtures :

#### 3.1 – Les clôtures sur rues ou sur emprise publique hors voirie

Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,80m.

Deux types de clôtures sont autorisées :

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,60 m surmonté, soit d'une grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 m maximum de hauteur surmonté ou non de grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

#### 3.2 – Les clôtures sur limites séparatives

Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,80m.

Quatre types de clôtures sont autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'une grille ou d'un grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage en panneau rigide uniquement, doublé de haies vives,
- soit des panneaux de bois fixés au sol avec fondations.

## Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées ainsi :

#### **1 – Espaces libres et espaces de pleine terre :**

- Pour les parcelles au contact d'une trame boisée et/ou verte identifiée dans les orientations d'aménagement, une bande de plantation de 6 m sera exigée le long de cette trame.
- Pour les parcelles le long de l'ex RN 124 et dans les espaces libres de la bande de recul imposée le long de cet axe, les aires de stationnement, de stockage, de représentation et d'exposition sont interdites.
- La palette végétale qui s'applique est celle de la ZAC et non celle annexée au présent règlement.

#### **2 – Les aires de stationnement non couvertes :**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **3 – Les aires de stationnement couvertes :**

Les places de stationnement couvertes peuvent l'être de structures ouvertes types treillis, brise soleil végétalisées.

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

Tableau de stationnement des véhicules motorisés :

| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC | Secteur 4 ZAC Escalette  |   |
|---|---|--|--|---|
|   |   |  |  | Hors zone TC  |
| Habitation  | Logement  | Non concerné   | <100m <sup>2</sup>   | 1 pl par tranche de 60m <sup>2</sup> SP avec un minimum d'une place par logement<br>- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation et habitat en collectif), un minimum de 0,25 places par lot ou logement devront être réalisés dans l'espace collectif de l'opération.<br>- Pour les opérations d'habitat en collectif, comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, |
|   |   |  | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>   |   |
|   |   |  | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  |   |
|   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat        |  |  |   |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire |  | < ou = 1pl/logt  | < ou = 1pl/logt   |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     |  | 1 place pour le public par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.  |   |
|   | activité service                                    |  | 1 place pour le public par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par service  |   |
|   | Restauration  |  | 1 pl/10 m <sup>2</sup> de salle de restauration  |   |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 |  | 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.  |   |
|   | cinéma  |  | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement/3 pl spectateurs   |   |
|   | commerce de gros                                    |  | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |   |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   |  | 1 place pour 100m <sup>2</sup> SP  |   |
|   | entrepôt  |  | 1 place pour 100m <sup>2</sup> SP  |   |
|   | centre de congrès                                   |  | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |   |
|   | bureau  |  | 1 pl/80 m <sup>2</sup> SP  |   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   |  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |   |
| Exploitation agricole et forestière                 |   |  |  |   |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes sont remplacées par les dispositions suivantes :

- Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.
- Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts,

devront être intégrés aux parkings ou au plan de masse de l'opération.

- Pour les bureaux, commerces et activités ; il est exigé une surface minimale de 2m<sup>2</sup> ou 2 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 4 : secteur AUP2-B-4 "Tucol – Saint Alban"

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature qu'ils soient.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

A l'intérieur du périmètre d'étude du Plan de Prévention des risques technologiques de « Total-Gaz » annexé au présent PLU, ne sont autorisées que les constructions nouvelles et les installations industrielles classées pour l'environnement ainsi que leurs extensions sous réserve de l'avis préalable de la Direction Régionale de l'Environnement et du Logement (DREAL).

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction

- à destination d'habitat  
devra être implantée soit en limite séparative, soit 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.

Toutefois, les annexes et/ou extensions des constructions existantes pourront s'implanter en limite séparative sans dépasser une hauteur maximale de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère et 10 mètres par limite séparative.

- à destination autre que l'habitat :  
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 6 mètres.

Les constructions à usage d'activités devront être implantées à une distance minimum de 20 mètres des limites séparatives de la zone UM7.

##### 3 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### 4- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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'éclairément, de salubrité, de sécurité, etc.

##### 5- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par les dispositions suivantes :

### 1 - Emprise au sol :

#### 1-1 Pour la destination habitat :

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitat ne pourra pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour cette destination, il ne sera donc pas fait application du Coefficient de Surfaces Eco-aménageables défini au paragraphe 1, section 1, chapitre 1, titre 2 des dispositions communes mais du coefficient d'espace pleine terre défini ci-après

#### 1-2 Pour les autres destinations :

L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière. Dans ce cas il est donc fait application du Coefficient de Surfaces Eco-aménageables défini au paragraphe 1, section 1, chapitre 1, titre 2 des dispositions communes.

### 2 - Hauteur

La hauteur des constructions à destination d'habitat ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur maximale des autres constructions ne pourra excéder 21 mètres.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par :

#### 1 – concernant le coefficient d'espaces de pleine terre :

##### 1-1 Pour la destination habitation :

Sur chaque unité foncière, la surface des espaces pleine terre devra être au moins égale :  
- à 25 %

##### 1-2 Pour les autres destinations :

Il n'est pas fixé de surface minimale d'espace pleine terre en raison de l'application du coefficient Coefficient de Surfaces Eco-aménageables.

2- La disposition suivante « [...] il est exigé la plantation d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre exigée, [...] » est remplacée par « [...] il est exigé la plantation d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre exigée, [...] »

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

Tableau de stationnement des véhicules motorisés :

|   |   | Secteur 4 Tucol  |  |
|---|---|--|--|
| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC | Hors zone TC   |
| Habitation  | Logement  | Non concerné   | <100m <sup>2</sup> SP  |
|   |   |  | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>   |
|   |   |  | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  |
|   | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat        |  |  |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire |  | 1 pl/logt  |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     | Non concerné   | 1 pl/50 m <sup>2</sup> SP minimum  |
|   | activité service                                    |  |  |
|   | Restauration  |  |  |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 |  |  |
|   | cinéma  |  |  |
|   | commerce de gros                                    |  |  |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   | Non concerné   | 1 pl/40 m <sup>2</sup> SP  |
|   | entrepôt  |  |  |
|   | centre de congrès                                   |  |  |
|   | bureau  |  |  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   |  | 1 pl/50 m <sup>2</sup> SP  |
| exploitation agricole et forestière                 |   |  | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement pour 3 pl spectateurs  |
|   |   |  | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |
|   |   |  | 1 pl /100 m <sup>2</sup> SP  |
|   |   |  | Non réglementé   |
|   |   |  | Mini 1 pl/80 m <sup>2</sup> SP   |
|   |   |  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 5 : secteur AUP2-B-5 "Tucard – Saint Orens"

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

## 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

## 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|   |   | Secteur 4  |  |
|---|---|--|--|
|   |   | ZAC Tucard   |  |
| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC   | Hors zone TC   |
| Habitation  | Logement  | Non concerné   | <100m <sup>2</sup> SP  |
|   |   |  | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>   |
|   |   |  | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  |
|   |   |  | Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat   |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire |  |  |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     | Non concerné   | si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> SV : 0 pl<br>Si ≥ 100 m <sup>2</sup> : 1pl/40m <sup>2</sup> SV  |
|   | activité service                                    |  | 1 pl/10m <sup>2</sup> de salle de restaurant   |
|   | Restauration  |  |  |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 |  | 1pl/ch   |
|   | cinéma  |  | Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement/3 pl spectateurs   |
|   | commerce de gros                                    |  | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement. |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   |  |  |
| entrepôt  |   |  |  |
| centre de congrès                                   |   |  |  |
|   | bureau  | 1 pl/40 m <sup>2</sup> SP  |  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |  |
| exploitation agricole et forestière                 |   |  |  |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Pour les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement pour le stationnement des vélos doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher projetée avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 6 : secteur AUP2-B-6 "La Plaine - Seilh"

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries, les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 1- Toute construction pourra être implantée dans une bande de 3 à 6 m de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

Toutes constructions doit être implantées à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces non destinés à la circulation automobile).

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone sauf si la ou les limites séparatives constituent aussi une limite avec les zones UM7 et/ou UM4. Dans ce dernier cas,
  - ▶ la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures
  - ▶ la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives avec un minimum de 3 mètres de retrait.

## 3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

## 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## **Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 7 : secteur AUP2-B-7 "Las Fonses – Villeneuve Tolosane"

### Rappel :

- Les « dispositions générales » s'appliquent.
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier.

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, c'est-à-dire que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

### 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

### 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent. Toutefois, la disposition suivante :

- « Pour les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup> et sauf celles situées sur dalle, elles doivent comporter au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture et prévoir une surface au sol perméable ainsi que suffisante et adaptée au développement de l'arbre. Ces arbres pourront être regroupés mais l'ombrage des surfaces stationnement devra alors être assuré par un autre dispositif ».

est remplacée par :

- « Pour les surfaces à usage de stationnement et sauf celles situées sur dalle, elles doivent comporter au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture et prévoir une surface au sol perméable ainsi que suffisante et adaptée au développement de l'arbre. Ces arbres pourront être regroupés mais l'ombrage des surfaces stationnement devra alors être assuré par un autre dispositif ».

### Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|   |   | Secteur 4 ZAC Las Fonces                                       |  |
|---|---|--|--|
| Destination   | Sous destination  | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC | Hors zone TC   |
| Habitation  | Logement  | non concerné   | <100m <sup>2</sup> SP<br>1 pl/75 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 2pl/logt  |
|   |   |  | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>   |
|   |   |  | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 1,7 pl/logt  |
|   | Logement aidé/Etat<br>1 pl/logt                                 |  |  |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire<br>1pl/logt |  |  |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                                 | non concerné   | si SP ≤100 m <sup>2</sup> : 0 pl<br>Si SP > 100m <sup>2</sup> : 1 pl/40 m <sup>2</sup> affectée à la vente   |
|   | activité service  |  |  |
|   | Restauration  |  | 1 pl/ch<br>1 pl/10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant   |
|   | hébergement hôtelier et touristique                             |  |  |
|   | cinéma  |  | Si nombre de places de spectateurs >300 places<br>alors maximum 1 pl stationnement/3 pl spectateurs  |
|   | commerce de gros  |  | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   |  |  |
|   | entrepôt  |  |  |
|   | centre de congrès   |  |  |
|   | bureau  | Mini 1 pl/40 m <sup>2</sup> SP                                 |  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   |  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |
| exploitation agricole et forestière                 |   |  |  |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|  |   | Secteur 4 ZAC Las Forses   |   |
|--|---|--|---|
| Destination                                      | Sous destination  |  |   |
| Habitation                                       | inférieur ou égal à 2 logements   | non concerné   |   |
|  | Plus de 2 logements   | 2% SP avec minimum 10 m <sup>2</sup> d'un seul tenant  |   |
|  | hébergement universitaire   | 5 % SP   |   |
|  | établissement assurant l'hébergement des personnes âgées  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, du public ciblé pour y habiter, du nombre d'employés destinés à y travailler, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique |   |
| commerce et activité service                     | artisanat et commerce de détail   | Si SP > 150m <sup>2</sup> : 1% SP avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>  |   |
|  | activité service  |  |   |
|  | Restauration  |  |   |
|  | hébergement hôtelier et touristique   | Mini 1 pl/5 ch   |   |
|  | cinéma  | si stationnement véhicules motorisés < 40 places   | 2 pl minimum et 10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés                 |
|  |   | si stationnement véhicules motorisés ≥ 40 places et < 400 places   | 10 pl minimum et 5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés                 |
|  |   | si stationnement véhicules motorisés ≥ 400 places  | 20 pl minimum et 5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés - maximum 50 pl |
| commerce de gros                                 | Le nombre de places de stationnements à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique |  |   |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire | Industrie   | 2% SP avec minimum 10 m <sup>2</sup> d'un seul tenant  |   |
|  | entrepôt  | non concerné   |   |
|  | centre de congrès   | même réglementation que les cinémas  |   |
|  | bureau  | 2 m <sup>2</sup> (ou 2 pl) par 100 m <sup>2</sup> SP   |   |
| équipement d'intérêt collectif et service public |   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.  |   |
| exploitation agricole et forestière              |   | non concerné   |   |

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent. Toutefois, la disposition suivante (3ème alinéa du cas général):

- « Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière concernée par la demande d'autorisation d'occupation des sols, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur ».

est remplacée par :

- « Plusieurs accès de véhicule sont admis par unité foncière concernée par la demande d'autorisation d'occupation des sols ».

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 8 : secteur AUP2-B-8 "Laubis - Seilh"

### Rappel :

- Les « dispositions générales » s'appliquent.
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- Centre de congrès et exposition
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les « dispositions communes » s'appliquent et sont complétées par :

- Les extensions des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher des constructions existantes.

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Par rapport aux limites séparatives, toute construction devra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives dont au moins une limite séparative latérale. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.
- les dispositions des 2 alinéas précédents ne s'appliquent pas aux cas suivants :
  - lorsque la limite séparative constitue elle aussi la limite du périmètre de la ZAC. Dans ce cas là les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 3m.
  - lorsqu'il s'agit d'une annexe. Dans ce cas là, celles-ci doivent s'implanter dans la contiguïté avec les constructions ou sur au moins une limite séparative.
  - lorsqu'il s'agit d'une terrasse non-couverte de plain-pied avec le rez de chaussée des constructions et directement accessibles depuis la construction, celle-ci pouvant bénéficier d'une implantation différente.

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

##### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Lorsque les façades comportent des vues principales :

Les constructions en vis-à-vis à l'intérieur de l'unité foncière, seront édifiées de telle manière que la distance entre-elles soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 6m.

L'implantation des bâtiments devra permettre de préserver une intimité entre les pièces présentant des vues principales.

Une implantation différente pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) pourra être admise.

Dans tous les cas, les constructions implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile 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 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les « dispositions communes » s'appliquent et sont complétées par les dispositions suivantes :

- Précisions sur les modalités de calcul de la hauteur :

Coté cœur d'îlot, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions est mesurée par rapport aux côtes altimétriques des voies ou emprises publiques limitrophes existantes ou projetées.

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 4 : Stationnement

#### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|   |   | Secteur 4 ZAC Laubis   |  |  |
|---|---|--|--|--|
| Destination   | Sous destination                                    | zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC | Hors zone TC   |  |
| Habitation  | Logement  | non concerné   | <100m <sup>2</sup> SP<br>100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>  | 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 1pl/logt         |
|   |   |  | ≥ 300 m <sup>2</sup> SP  | 1 pl/60 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 1pl/logt         |
|   | Logement aidé/Etat                                  |  | 1 pl/logt  |  |
|   | Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire |  | 1pl/logt   |  |
| commerce et activité service                        | artisanat et commerce de détail                     | non concerné   | Normes minimales :<br>si SP <ou =150 m <sup>2</sup> : 0 pl<br>si SP > 150m <sup>2</sup> : 1 pl/40 m <sup>2</sup> SP sans dépasser 1 pl/10m <sup>2</sup> SP   | Mini 0,5 pl/ch<br>si > 100 ch : + 1 aire d'autocar |
|   | activité service                                    |  |  |  |
|   | Restauration  |  | Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.   |  |
|   | hébergement hôtelier et touristique                 |  |  | Mini 1 pl/40 m <sup>2</sup> SP                     |
|   | cinéma  |  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |  |
|   | commerce de gros                                    |  |  |  |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire    | Industrie   | non concerné   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |  |
|   | entrepôt  |  |  |  |
|   | centre de congrès                                   |  |  |  |
|   | bureau  |  |  |  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |   | non concerné   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |  |
| exploitation agricole et forestière                 |   |  |  |  |

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

|  |   | Secteur 4 ZAC Las Fonses   |   |
|--|---|--|---|
| Destination                                      | Sous destination  |  |   |
| Habitation                                       | inférieur ou égal à 2 logements   | non concerné   |   |
|  | Plus de 2 logements   | 1,5% SP avec minimum 5 m <sup>2</sup>  |   |
|  | hébergement universitaire   | 5 % SP   |   |
|  | établissement assurant l'hébergement des personnes âgées  | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, du public ciblé pour y habiter, du nombre d'employés destinés à y travailler, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique |   |
| commerce et activité service                     | artisanat et commerce de détail   | Si SP > 200m <sup>2</sup> , pour plus de 10 pl : 1% SP avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>   |   |
|  | activité service  |  |   |
|  | Restauration  |  |   |
|  | hébergement hôtelier et touristique   | Mini 1 pl/5 ch   |   |
|  | cinéma  | si stationnement véhicules motorisés < 40 places   | 2 pl minimum et 10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés                 |
|  |   | si stationnement véhicules motorisés ≥ 40 places et < 400 places   | 10 pl minimum et 5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés                 |
|  |   | si stationnement véhicules motorisés ≥ 400 places  | 20 pl minimum et 5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés - maximum 50 pl |
| commerce de gros                                 | Le nombre de places de stationnements à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique |  |   |
| autres activités secteur secondaire et tertiaire | Industrie   | Le nombre de places de stationnements à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique  |   |
|  | entrepôt  |  |   |
|  | centre de congrès   | même réglementation que les cinémas  |   |
|  | bureau  | 1,5% SP, la surface dédiée aux vélos devant être couverte  |   |
| équipement d'intérêt collectif et service public |   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.  |   |
| exploitation agricole et forestière              |   | non concerné   |   |

### Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous partie 9 : Les zones d'urbanisation future, fermées à l'urbanisation

### Titre unique : Les zones à vocation mixte (AUMf), à vocation d'activité (AUAf), d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics (AUCf) et celles dont la vocation n'est pas encore connue (AUf)

Précision préalable : les zones AUAf et AUCf peuvent comporter des indices qui précisent la vocation future envisagée en reprenant la nomenclature existante pour les zones U et AU : AUA1f, AUA2f, AUC1f, ... AUC5f.

#### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

##### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Toute construction est interdite à l'exception :

- des locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, (y compris les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour des interventions techniques) ou des opérations d'aménagement,
- des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes
- des extensions d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour l'habitat et à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les autres destinations.

###### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les corridors de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue de l'État Initial de l'Environnement doivent rester inconstructibles sur une largeur minimale de 50 mètres afin de garantir leur continuité et leur fonctionnalité écologique.
- **Prise en compte des préconisations de l'évaluation environnementale du PLUi-H, partie analyse des incidences sur l'environnement :**
- Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à compter de la date d'approbation du PLUi-H devront être conçues de façon à prendre en compte les mesures et préconisations émises par l'approche territorialisée des zones sensibles environnementalement. Il convient donc de se reporter au rapport de présentation, partie 2 du livret 1G « Évaluation environnementale » qui détaille cette approche à travers les thèmes suivants :
  - ▶ Paysage et patrimoine bâti
  - ▶ Trame Verte et Bleue et consommation d'espace
  - ▶ Ressources en eau et gestion des effluents
  - ▶ Risques et nuisances

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives à l'exception des annexes soumises au point 3.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

##### 3- Les constructions annexes telles que définies dans le présent règlement :

peuvent être implantée sur **une ou plusieurs** limites séparatives sans que la **longueur cumulée totale des constructions sur limite séparative ne puisse être supérieure à 10 m maximum**, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)

##### 4- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.  
La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L > ou = à 4$  mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

## 5- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 2** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous partie 10 : Les zones naturelles

### Titre 1 : La zone naturelle stricte : NS

#### Rappel :

Les « dispositions générales » s'appliquent.

Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

#### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

##### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

###### 1 - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

###### 2 - Les nouveaux usages et constructions à destination :

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs (sauf pour les usages qui n'entraînent pas d'imperméabilisation des sols), autres équipements recevant du public.

###### 3 - Les extensions des constructions à destination :

- d'habitation, sous-destination d'hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

###### 4 - Les changements de destination à destination :

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service sauf pour la sous destination hébergement hôtelier et touristique,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public.

## Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

### 1 - Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public,

- à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

### 2 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers

- uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.

### 3 - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque

- à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

### 4 - Les nouveaux usages et constructions à destination habitation, sous destination logement, uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale et sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles,
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,
- qu'elles ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

### 5 - Les piscines, les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous destination logement sous réserve :

- de ne pas occasionner la création de nouveau logement et de s'adapter au site et à son environnement et :
  - pour les extensions, de ne pas dépasser, à la date d'approbation du PLUi-H, 30 % de la surface de plancher des constructions existantes (hors annexes définies au lexique) sur l'unité foncière et qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière afin de limiter le mitage des terres agricoles,
  - pour les annexes et les piscines, d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
  - pour les piscines, d'être rattachées à un logement existant, que ce logement soit situé dans la zone NS ou toute autres zone du PLUi-H

### 6 - Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme.

Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources de la biodiversité mais aussi en permettant la reconnexion de ces espaces et d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

Les territoires de compensation écologique des projets de développement urbain devront intégrer les secteurs de biodiversité, le cas échéant.

Dans ces secteurs, identifiés sur les documents graphiques du règlement (DGR) 3C2, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités destinées à la production agricole, forestière et pastorale et sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de ces espaces.

### **7 - Les extensions et nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**

- dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière.
- Cette limite de surface de plancher ne s'applique pas pour les châteaux d'eau.

### **8 - Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination :**

- habitation sous destination logement, et/ou commerces et activités de service sous-destination hébergement hôtelier et touristique,
- et uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière et pastorale, qu'elles s'adaptent au site et à son environnement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

##### **1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :**

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

##### **2- Toute construction pourra être implantée :**

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

### 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

### 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

- **Les dispositions communes s'appliquent**
- **la règle relative à l'emprise au sol est la suivante :**

L'emprise au sol (exprimée par le coefficient d'emprise au sol) des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 10% de la superficie totale de cette unité foncière, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent et sont **complétées** par :

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Paragraphe 1 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les dispositions communes s'appliquent.

Il est exigé un pourcentage minimal de pleine terre de 80 % sur une même unité foncière.

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Desserte par les réseaux

### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par la disposition suivante concernant le raccordement au réseau d'eau potable :

#### **Réseau d'eau potable : desserte et raccordement**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette obligation peut ne pas s'appliquer pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière » qui ne nécessitent pas un accès à l'eau potable.

## Titre 2 : La zone naturelle loisirs : NL

### Rappel :

Les « dispositions générales » s'appliquent.

Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

###### 1 - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

###### 2 - Les nouveaux usages et constructions à destination :

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public au sens de la sous-destination définie par le Code de l'Urbanisme.

###### 3 - Les extensions des constructions à destination :

- d'habitation, sous-destination d'hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.

###### 4 - Les changements de destination à destination :

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service, sauf pour la sous-destination hébergement hôtelier et touristique,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.

## Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

### 1 - Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public,

- à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

### 2 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers

- uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.

### 3 - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque

- à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

### 4 - Les nouveaux usages et constructions à destination habitation, sous destination logement, uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale et sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles,
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,
- qu'elles ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

### 5 - Les piscines, les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous destination logement sous réserve :

- de ne pas occasionner la création de nouveau logement et de s'adapter au site et à son environnement et :
  - pour les extensions, de ne pas dépasser, à la date d'approbation du PLUi-H, 30 % de la surface de plancher des constructions existantes (hors annexes définies au lexique) sur l'unité foncière et qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière afin de limiter le mitage des terres agricoles,
  - pour les annexes et les piscines, d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
  - pour les piscines, d'être rattachées à un logement existant, que ce logement soit situé dans la zone NI ou toute autres zone du PLUi-H

### 6 - Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme.

Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources de la biodiversité mais aussi en permettant la reconnexion de ces espaces et d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

Les territoires de compensation écologique des projets de développement urbain devront intégrer les secteurs de biodiversité, le cas échéant.

Dans ces secteurs, identifiés sur les documents graphiques du règlement (DGR) 3C2, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités destinées à la production agricole, forestière et pastorale et sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de ces espaces.

#### **7 - Les extensions et les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous destination équipements sportifs et de loisir et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées :**

- dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière.  
Cette limite de surface de plancher ne s'applique pas pour les nouvelles constructions directement liées à l'exercice des activités propres aux jardins collectifs et aux châteaux d'eau.

#### **8 - Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination :**

- habitation sous destination logement, et/ou commerces et activités de service sous destination hébergement hôtelier et touristique,
- et uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière et pastorale, qu'elles s'adaptent au site et à son environnement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

##### **1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :**

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

## 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

## 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

## 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

- **Les dispositions communes s'appliquent**
- **la règle relative à l'emprise au sol est la suivante :**

L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 15% de la superficie totale de cette unité foncière, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par :

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

- Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les dispositions communes s'appliquent.

Il est exigé un pourcentage minimal de pleine terre de 70 % sur une même unité foncière.

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par la disposition suivante concernant le raccordement au réseau d'eau potable :

##### **Réseau d'eau potable : desserte et raccordement**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette obligation peut ne pas s'appliquer pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière » qui ne nécessitent pas un accès à l'eau potable.

## Titre 3 : La zone naturelle « carrières » : NC

### Rappel :

Les « dispositions générales » s'appliquent.

Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

###### 1 - Les nouveaux usages et constructions à destination :

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous-destination entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

###### 2 - Les extensions des constructions à destination :

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous-destination entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

###### 3 - Les changements de destination à destination :

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service sauf pour la sous-destination hébergement hôtelier et touristique,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous-destination entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

## Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

### 1 - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque

- à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

### 2 - Les nouveaux usages et constructions à destination habitation, sous destination logement, uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale et sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles,
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,
- qu'elles ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

### 3 - Les piscines, les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous destination logement sous réserve :

- de ne pas occasionner la création de nouveau logement et de s'adapter au site et à son environnement et :
  - pour les extensions, de ne pas dépasser, à la date d'approbation du PLUi-H, 30 % de la surface de plancher des constructions existantes (hors annexes définies au lexique) sur l'unité foncière et qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière afin de limiter le mitage des terres agricoles,
  - pour les annexes et les piscines, d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
  - pour les piscines, d'être rattachées à un logement existant, que ce logement soit situé dans la zone NC ou toute autres zone du PLUi-H.

### 4 - Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme.

Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources de la biodiversité mais aussi en permettant la reconnexion de ces espaces et d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

Les territoires de compensation écologique des projets de développement urbain devront intégrer les secteurs de biodiversité, le cas échéant.

Dans ces secteurs, identifiés sur les documents graphique du règlement (DGR) 3C2, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités destinées à la production agricole, forestière et pastorale et sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de ces espaces.

### 5 - Les extensions et les nouvelles constructions de la sous destination industrie

- à condition de constituer une exploitation extractive de gravière ou de sablière ou d'argile.

## 6- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination à destination :

- habitation sous destination logement, et/ou commerces et activités de service sous-destination hébergement hôtelier et touristique,
- et uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière et pastorale, qu'elles s'adaptent au site et à son environnement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

##### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

##### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

## 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

## 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

- Les dispositions communes s'appliquent
- la règle relative à l'emprise au sol est la suivante :  
L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par :

- Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :
- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Section 4 : Stationnement**

#### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par la disposition suivante concernant le raccordement au réseau d'eau potable :

##### **Réseau d'eau potable : desserte et raccordement**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette obligation peut ne pas s'appliquer pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière » qui ne nécessitent pas un accès à l'eau potable.

## **Titre 4 : Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : NAL1, NAL2, NAL3**

### **Rappel :**

Les « dispositions générales » s'appliquent.

Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### **Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

###### **1. - NAL1**

###### **1.1 - Les nouveaux usages et constructions à destination :**

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles.

###### **1.2 - Les extensions des constructions à destination :**

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service, sous-destination commerce de gros, cinéma,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous-destination bureau, centre de congrès et d'exposition.

###### **1.3 - Les changements de destination à destination :**

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service, sous destinations commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

###### **2. - NAL2**

###### **2.1 - Les nouveaux usages et constructions à destination :**

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs (sauf pour les usages n'entraînant pas d'imperméabilisation du sol).

**2.2 - Les extensions des constructions et changements de destination à destination :**

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

**3. - NAL3****3.1 - Les nouveaux usages et constructions à destination:**

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service, sous-destination artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs (sauf pour les usages n'entraînant pas d'imperméabilisation du sol), autres équipements recevant du public.

**3.2 - Les extensions des constructions et changements de destination à destination :**

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

**Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions****1 - Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public,**

- à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

**2 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers**

- uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.

### 3 - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque

- à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

### 4 – Les changements de destination et constructions à destination habitation, sous destination logement, uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale et sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles,
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,
- qu'elles ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

### 5 - Les piscines, les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous destination logement sous réserve :

- de ne pas occasionner la création de nouveau logement et de s'adapter au site et à son environnement et :
  - pour les extensions, de ne pas dépasser, à la date d'approbation du PLUi-H, 30 % de la surface de plancher des constructions existantes (hors annexes définies au lexique) sur l'unité foncière et qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière afin de limiter le mitage des terres agricoles,
  - pour les annexes et les piscines, d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
  - pour les piscines, d'être rattachées à un logement existant, que ce logement soit situé en secteur NAL1, 2 ou 3 ou toute autres zone du PLUi-H

### 6. - NAL1:

Les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous destination autres équipements recevant du public, à condition de constituer des lieux de cultes ou des cimetières.

### 7. - NAL2:

Les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous destination autres équipements recevant du public, à condition de constituer des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ou des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### 8. - NAL3:

Les nouvelles constructions à destination commerces et activités de service, sous destination hébergement hôtelier et touristique, à condition de constituer une construction légère de type cabanes, tipi, yourte et hutte.

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

##### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

##### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

##### 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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.

##### 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

- Les dispositions communes s'appliquent
- les règles relative à la hauteur de façade et à l'emprise au sol sont les suivantes :

### 1 – Hauteur de façade :

#### NAL1 et NAL3 :

La hauteur de toute construction ne peut excéder : 10 m sauf disposition contraire sur le règlement graphique.

#### NAL2 :

La hauteur de toute construction ne peut excéder : 6 m sauf disposition contraire sur le règlement graphique.

### 2 – Coefficient d'emprise au sol :

#### NAL1 et NAL2 :

L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 35% de la superficie totale de cette unité foncière.

#### NAL3 :

L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par :

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les dispositions communes s'appliquent.

Il est exigé un pourcentage minimal de pleine terre de 50 % sur une même unité foncière.

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Desserte par les réseaux

### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par la disposition suivante concernant le raccordement au réseau d'eau potable :

#### **Réseau d'eau potable : desserte et raccordement**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette obligation peut ne pas s'appliquer pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière » qui ne nécessitent pas un accès à l'eau potable.

## Sous partie 11 : Les zones agricoles

### Titre 1 : La zone agricole

#### Rappel :

Les « dispositions générales » s'appliquent.

Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

#### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

##### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

###### 1. - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

###### 2. - Les nouveaux usages et constructions non nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale à destination :

- d'habitation,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public,

###### 3. - Les extensions des constructions existantes non nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale à destination :

- d'habitation et sous destination hébergement,
- de commerce et activités de services,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

###### 4. - Les changements de destination à destination :

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service, sauf pour la sous-destination hébergement hôtelier et touristique,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

## Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions :

### 1- Nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale

#### 1.1 - Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public,

- à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.

#### 1.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers

- uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.

#### 1.3 - Les nouvelles constructions à destination habitation, sous destination logement, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles,
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,
- qu'elles ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

#### 1.4 - Les piscines, les extensions et annexes à destination habitation, sous destination logement sous réserve :

- de ne pas occasionner la création de nouveau logement et de s'adapter au site et à son environnement et :
  - pour les extensions, de ne pas dépasser, à la date d'approbation du PLUi-H, 30 % de la surface de plancher des constructions existantes (hors annexes définies au lexique) sur l'unité foncière et qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière afin de limiter le mitage des terres agricoles,
  - pour les annexes et les piscines, d'être implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,

### 2. Non nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale et sans la compromettre :

#### 2.1 - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque

- à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

## 2.2 - Les piscines, les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous destination logement sous réserve :

- de ne pas occasionner la création de nouveau logement, de s'adapter au site et à son environnement et :
- pour les extensions, de ne pas dépasser, à la date d'approbation du PLUi-H, 30 % de la surface de plancher des constructions existantes (hors annexes définies au lexique) sur l'unité foncière et qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière afin de limiter le mitage des terres agricoles,
  - pour les annexes et les piscines, d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
  - pour les piscines, d'être rattachées à un logement existant, que ce logement soit situé dans la zone A ou toute autres zone du PLUi-H.

## 2.3 – Les extensions et nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et sous destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière,  
→ Cette limite de surface de plancher ne s'applique pas pour les châteaux d'eau.

## 2.4- Les changements de destination des constructions existantes:

Uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière et pastorale, qu'elles s'adaptent au site et à son environnement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher.

## 2.5- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.

## 3 – Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme.

Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources de la biodiversité mais aussi en permettant la reconnexion de ces espaces et d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

Les territoires de compensation écologique des projets de développement urbain devront intégrer les secteurs de biodiversité, le cas échéant.

Dans ces secteurs, identifiés sur les documents graphiques du règlement (DGR) 3C2, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités destinées à la production agricole, forestière et pastorale et sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de ces espaces.

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- ▶ des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - ▶ d'emplacement réservé pour voirie,
  - ▶ de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1
- Un retrait minimum supérieur pourra être imposé en fonction de la nature de la construction, sa volumétrie, afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de recul et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site agricole.
  - Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

##### 2- Toutes les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes définies dans le présent règlement

#### Paragraphe 2 : Volumétrie des constructions

##### 1- Hauteur de façade :

- La hauteur des constructions à destination habitation ne peut excéder 7 mètres.
- La hauteur des constructions à destination autres qu'habitation ne peut excéder 15 mètres à l'exception des silos.

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. unique1 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Desserte par les réseaux

### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par la disposition suivante concernant le raccordement au réseau d'eau potable :

#### **Réseau d'eau potable : desserte et raccordement**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette obligation peut ne pas s'appliquer pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière » qui ne nécessitent pas un accès à l'eau potable.

## Sous titre 1 : La zone agricole protégée (Mondonville, Pin Balma et Launaguet) : secteur A-1

L'ensemble des dispositions de la zone A sont applicables à l'exception des paragraphes 1 et 2, de la section 1 du chapitre 1 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Les nouveaux usages et les constructions, extensions et changements de destination qui ne sont pas autorisés au paragraphe 2 ci dessous.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions :

Les nouvelles constructions et extensions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

- dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière
- cette limite de surface de plancher ne s'applique pas pour les châteaux d'eau.

## **Titre 2 : Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : AAL1, AAL2, AAL3.**

### **Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

###### **1. - AAL1**

###### **1.1 - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.**

###### **1.2. - Les nouveaux usages et constructions à destination :**

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles.

###### **1.3. - Les extensions des constructions à destination :**

- de commerce et activités de service : sous destinations de commerce de gros et cinéma,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : sous destination de bureau et de centre de congrès et d'exposition.

###### **1.4. - Les changements de destination à destination :**

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service, sous destinations de commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

###### **2. - AAL2**

###### **2.1 - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.**

###### **2.2. - Les nouveaux usages et constructions à destination :**

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

### **2.3. - Les extensions des constructions et changements de destination à destination :**

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

## **3. - AAL3**

### **3.1 - Les nouveaux usages et constructions à destination :**

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service, sous-destination artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

### **3.2. - Les extensions et changements de destination à destination :**

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à sous-destination : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

## **Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

### **1. - Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public,**

- à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.

### **2. - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers**

- uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés.

### 3. - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque

- à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

### 4 - Les changements de destination et constructions à destination habitation, sous destination logement, uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale et sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles,
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,
- qu'elles ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

### 5. - Les piscines, les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous destination logement, sous réserve

- de ne pas occasionner la création de nouveau logement, de s'adapter au site et à son environnement et :
  - pour les extensions, de ne pas dépasser, à la date d'approbation du PLUi-H, 30 % de la surface de plancher des constructions existantes (hors annexes définies au lexique) sur l'unité foncière et qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière afin de limiter le mitage des terres agricoles,
  - pour les annexes et les piscines, d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
  - pour les piscines, d'être rattachées à un logement existant, que ce logement soit situé en secteurs AAL 1, 2 ou 3 ou toute autres zone du PLUi-H.

### 6. - AAL1 :

Les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à sous destination des autres équipements recevant du public, à condition de constituer des lieux de cultes ou des cimetières.

### 7. - AAL2 :

Les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous destinations autres équipements recevant du public, à condition de constituer des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ou des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### 8. - AAL3 :

Les nouvelles constructions à destination commerces et activités de service, sous destination hébergement hôtelier et touristique, à condition de constituer une construction légère de type cabanes, tipi, yourte et hutte.

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait **d'une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

##### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

#### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

- Les dispositions communes s'appliquent
- les règles relative à la hauteur de façade et à l'emprise au sol sont les suivantes :

## 1 - Hauteur de façade :

### AAL1 et AAL3

La hauteur de toute construction ne peut excéder : 10 m sauf disposition contraire sur le règlement graphique.

### AAL2

La hauteur de toute construction ne peut excéder : 6 m sauf disposition contraire sur le règlement graphique.

## 2 - Coefficient d'emprise au sol :

### AAL1 et AAL2

L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 35 % de la superficie totale de cette unité foncière.

### AAL3

L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 20 % de la superficie totale de cette unité foncière.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Paragraphe 1 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les dispositions communes s'appliquent.

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

---

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par la disposition suivante concernant le raccordement au réseau d'eau potable :

##### Réseau d'eau potable : desserte et raccordement

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette obligation peut ne pas s'appliquer pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière » qui ne nécessitent pas un accès à l'eau potable.