



Direction du Développement
Urbain et Durable

Plan Local d'Urbanisme



Toulouse

Révision Simplifiée

SQUARE CHARLES DE GAULLE

Réaménagement du square

- Déclassement d'Espaces Boisés Classés (EBC)
et classement de nouveaux EBC -

D.C.C. - Approbation - 29/09/2011

MAIRIE DE  **TOULOUSE**
www.toulouse.fr

le grand toulouse
6, rue René Leduc B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

le **grand**
TOULOUSE
COMMUNAUTÉ URBAINE



Plan Local d'Urbanisme

Révision simplifiée SQUARE CHARLES DE GAULLE

DCC du 29/09/2011

Bordereau des pièces

Pièces du dossier en caractères rouges

1 - LE RAPPORT DE PRESENTATION

1A - le diagnostic

1B - Le volet environnement

1C - Les choix du PADD - La traduction réglementaire

1D - Exposé des motifs des changements apportés

2 - Le PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

3 - LES PIECES REGLEMENTAIRES

3A - Le règlement

3B1 - Le plan de zonage

3B2 - Le plan des contraintes

3B3 - Les documents graphiques de règlement - plan d'ensemble

3B4 - Les documents graphiques de règlement - cahier

3C - La liste des Emplacements Réservés (ER) et des servitudes L.123-2c

4 - LES ANNEXES

4A - Les graphiques d'information

▶ ZAC, PAE

▶ Secteur Sauvegardé

▶ DPU et DPUR

▶ PRI

▶ Zones concernées par l'archéologie préventive

▶ Biotopes

▶ Zone franche urbaine (Z.F.U.)

▶ Périmètres de sursis à statuer

▶ Le Plan des secteurs soumis au bruit des infrastructures de transports terrestres

4B - Les autres annexes

4B1 - Les servitudes d'utilité publique - SUP

4B11 - le plan des SUP

4B12 - le plan des Monuments et Sites Classés

4B13 - fiches des SUP

4B2 - Les réseaux

4B21 - eau potable : notice

4B22 - assainissement : notices

4B23 - élimination des déchets

4B3 - La liste des lotissements de plus de 10 ans dont les règles sont maintenues

4B4 - Les plans d'exposition au bruit des aérodromes de Blagnac, Francazal et Lasbordes

4B5 - Les actes instituant les ZPR et ZPE

4B6 - Les zones à risque d'exposition au plomb

4B7 - Réseau Cyclable et Réseau Vert

4B8 - Transports en Commun



Plan Local d'Urbanisme

Révision Simplifiée

SQUARE CHARLES DE GAULLE

Réaménagement du square

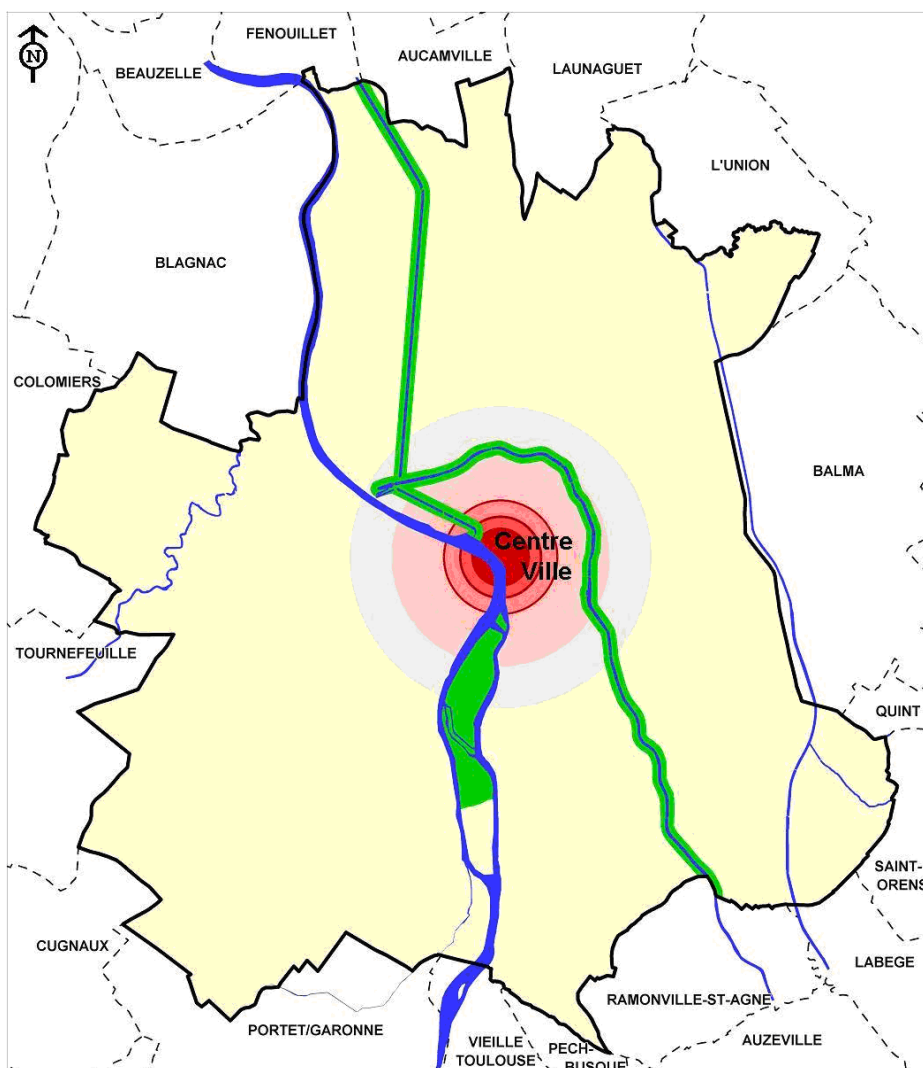
- Déclassement d'Espaces Boisés Classés (EBC)
et classement de nouveaux EBC -

1 – LE RAPPORT DE PRESENTATION

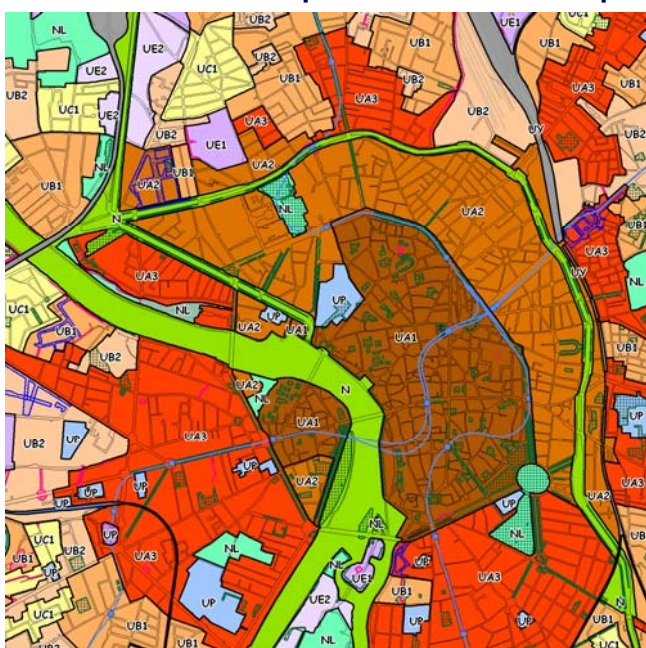
1C - Les choix du PADD

la traduction réglementaire

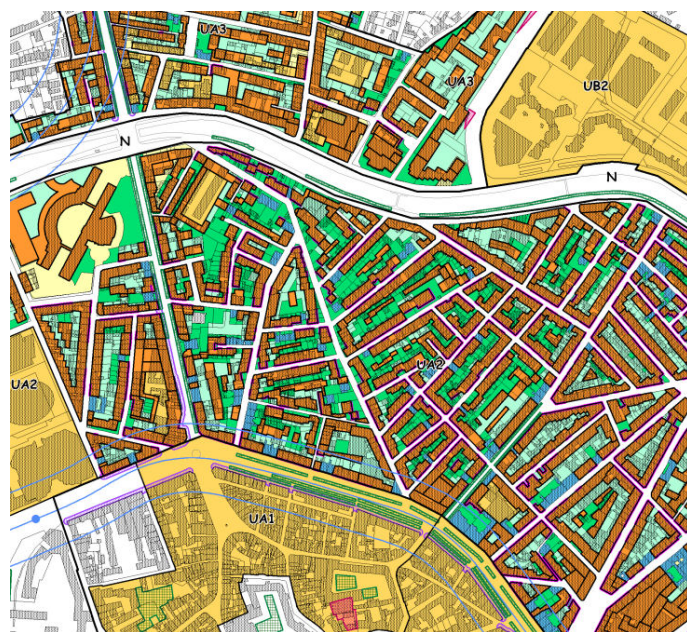
D.C.C. - Approbation - 29/09/2011



Reconnaissance de la spécificité du centre ville par sa mise en valeur et la préservation du cœur historique

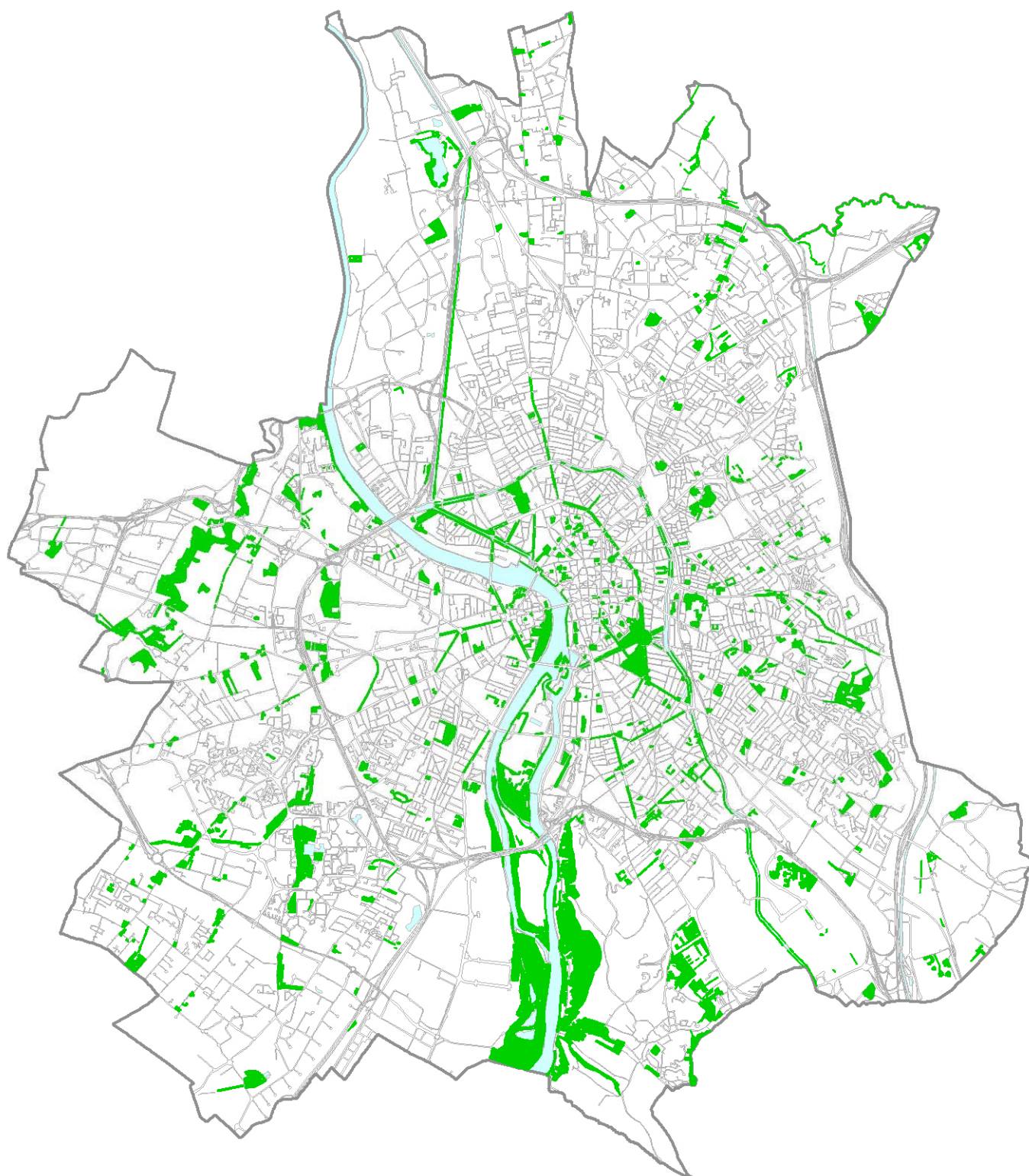


Le cœur historique de la ville

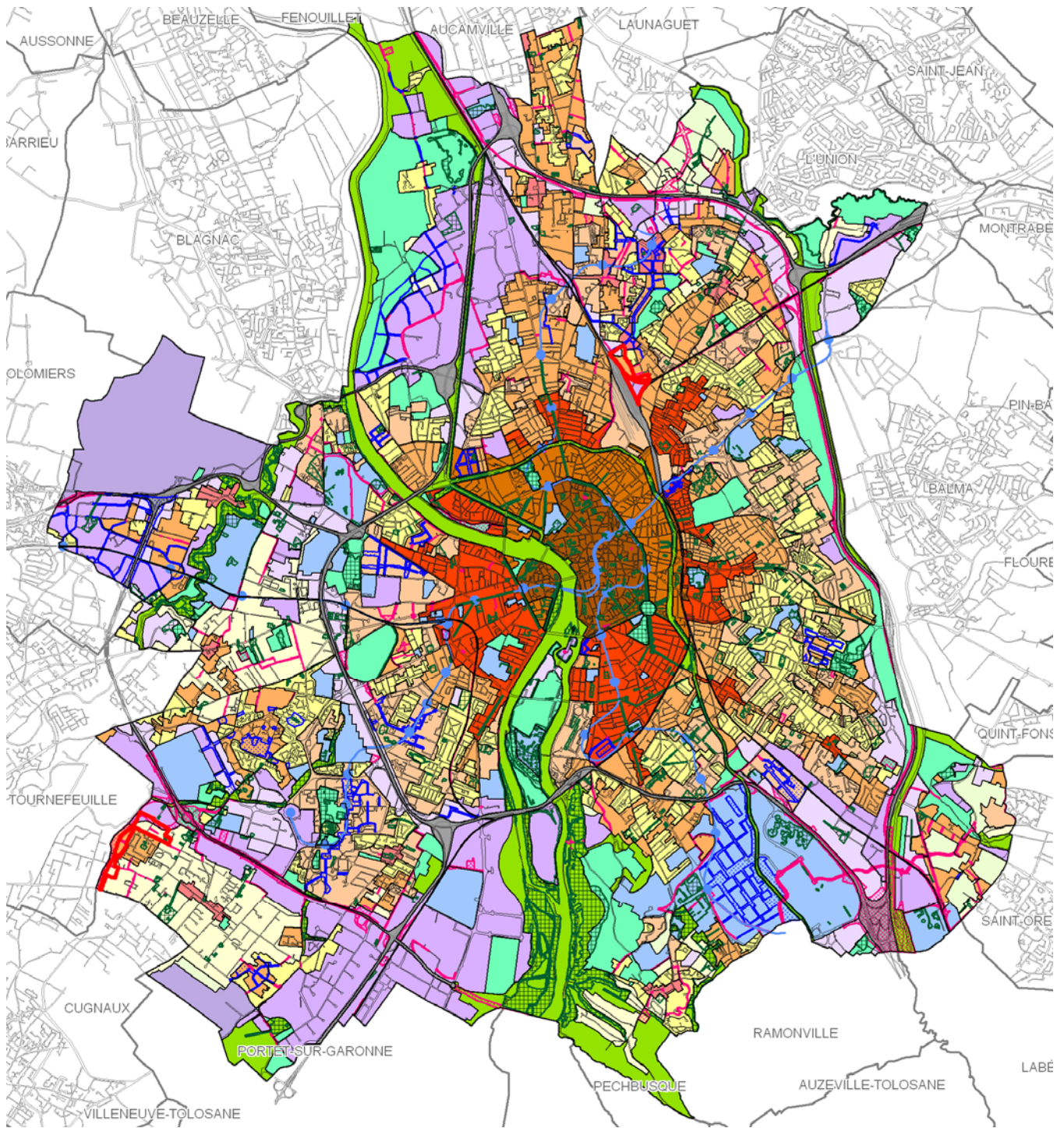


Le quartier des Châlets – Témoin de la qualité architecturale du centre ville

1/ Les explications des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la Ville de Toulouse



 **Espace Boisé Classé**



- UA1
- UA2
- UA3
- UA4
- UB1
- UB2
- UC1
- UC2
- UE1
- UE2
- UE3
- UP
- UY
- AUO
- N
- NL
- Emplacement Réservé
- Espace Boisé Classé

■ Servitude - voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (art. L123.2c du Code de l'Urbanisme)










□ Périmètre de constructibilité limitée (art. L. 123.2a du Code de l'Urbanisme). SCHON constructible: Habitation 20m², Activité 100m².

N°	Nom	Limite de validité
5	Secteur Guilhermy - VCSM	Se référer à la pièce 3b4
6	Pôle multimodal TGV secteur Michel-Ange	

3/ La Délimitation des zones et règlements

PLU du GRAND TOULOUSE - Commune de TOULOUSE

Légende du Règlement Graphique (pièce 3b4)

-  Limite de zonage
-  Prescriptions particulières d'architecture et d'urbanisme (cf. pièce 3A)
-  Périmètre de constructibilité limitée (art. L123.2.a du *Code de l'Urbanisme*)
Durée / Procédure : Durée de validité à compter de la date d'approbation de la procédure mentionnée
-  Servitude - voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (art. L123.2.c du *Code de l'Urbanisme*)
-  Emplacement Réservé (ER) - voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts
-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Espace Boisé Classé (EBC) : arbre isolé (symbole)
-  Zone de recul liée à l'amendement Dupont (art. L 111.1.4 du *Code de l'Urbanisme*)
-  Zone de recul par rapport aux infrastructures routières (art. 6 des *Dispositions communes du règlement* cf. pièce 3a)

Espaces constructibles

- A**
- | |
|------------------|
| 142 / R+6 |
| 0.8 / 720 |
| 70 / 15 |
- Hauteur / Nombre de niveaux
Cos / SHON
Emprise au sol / % Espaces verts
- B**
- | |
|------------------|
| 142 / R+6 |
| 0.8 / 720 |
- Hauteur / Nombre de niveaux
Cos / SHON

Hauteur* / Nb de niveaux :
noir sur blanc : valeur absolue
blanc sur bleu : valeur sur limite de l'espace constructible

Si valeur <100, **hauteur** (en mètres, par rapport au terrain naturel)
 Si valeur >100 **hauteur** (en mètres, par rapport au niveau de la mer)









NB : Le nombre de valeurs écrites peut varier de 1 à 6

142 Altitude NGF du terrain naturel (en mètres, par rapport au niveau de la mer)

Espaces accompagnant le bâti

-  Espace aménagé
-  Espace libre
-  Espace de pleine terre

Autres informations

-  COS applicable au secteur délimité
-  Hauteur minimale sous plafond en Rez-de-Chaussée (3.20 m)
-  Implantation obligatoire du bâti
-  Implantation possible du bâti
-  Bâtiment à conserver
-  Façade ou élément architectural à conserver
-  Zoom sur règlement graphique (cf. pièce 3a)
-  Espace d'application des dispositions liées au métro (art. 2 des *Dispositions communes du règlement* cf. pièce 3a)



Plan Local d'Urbanisme

Révision Simplifiée

SQUARE CHARLES DE GAULLE

Réaménagement du square

- Déclassement d'Espaces Boisés Classés (EBC)
et classement de nouveaux EBC -

1 – LE RAPPORT DE PRESENTATION

1D - Exposé des motifs des changements apportés

D.C.C. - Approbation - 29/09/2011

Notice explicative de la REVISION SIMPLIFIEE du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) du Grand Toulouse, commune de Toulouse

REAMENAGEMENT DU SQUARE CHARLES DE GAULLE

- Déclassement d'un Espace Boisé Classé (EBC) et création d'un nouvel EBC -



La ville de Toulouse a approuvé son PLU (Plan Local d'Urbanisme) le 17 février 2006. Ce document d'urbanisme a été modifié, révisé, modifié de manière simplifiée et mis à jour depuis ; sachant que le PLU opposable 4^{ème} Modification a été approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 16 Décembre 2010.

La Révision simplifiée a pour objectif de permettre le réaménagement du square Charles de Gaulle. Ce projet implique le déclassement d'arbres classés en E.B.C. (Espaces Boisés Classés) ainsi que le classement en E.B.C de nouveaux arbres.

I) L'intérêt général du projet

Par délibération du 16 décembre 2010, le Maire de Toulouse a engagé une procédure de Révision simplifiée du PLU du Grand Toulouse, commune de Toulouse, en vue de permettre le réaménagement du square Charles de Gaulle.

Cette procédure se conforme à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme introduit par la loi Urbanisme et Habitat (loi UH), qui a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général, notamment pour la commune de Toulouse ou tout autre collectivité.

Dans le cadre du projet de requalification de la rue Alsace Lorraine, le square Charles de Gaulle fait l'objet d'un réaménagement total. Ces deux entités ont subi au cours du temps de nombreux aménagements sans cohérence d'ensemble, le plus conséquent étant l'arrivée du métro. L'établissement au sein du square d'un groupe électrogène, d'un transformateur électrique et d'autres installations connexes ont également participé à la dénaturer du square.

La composition du square s'est ainsi peu à peu diluée et ne répond plus aux pratiques et aux besoins d'aujourd'hui. Il s'agit donc de restructurer cet espace public emblématique de la ville en lui apportant plus de lisibilité et en l'adaptant de manière durable aux usages, lieu de passage et de vie sociale.

La recomposition du square Charles de Gaulle s'inscrit pleinement dans la logique d'aménagement de la rue Alsace Lorraine. Pour cette dernière, l'architecte Bruno Fortier a souhaité créer un plateau accessible et vivant. Pour ce faire, le partage de l'espace public sera optimisé et la circulation des piétons rendue plus aisée. Discret et espacé, le mobilier urbain sélectionné répond à ces exigences.



Projet de réaménagement de la rue Alsace Lorraine

Les bâtiments remarquables en bordure seront valorisés grâce au réaménagement du square Charles de Gaulle. Le parti architectural retenu va en effet permettre de rendre visible depuis la rue Alsace Lorraine la porte du Capitole et son donjon accueillant l'office de tourisme. Au delà de la dimension symbolique, la création de cette perspective participera également à sécuriser davantage le site.

Par ailleurs, l'augmentation progressive de la fréquentation du square a provoqué la dégradation de ses espaces végétalisés. Suite à la réorganisation du site, les plantations seront mieux préservées afin de les maintenir en bonne santé.

En améliorant la fonctionnalité, l'accessibilité et l'esthétique de cet espace public, la recomposition de ce site central de Toulouse participera ainsi à la construction d'une métropole contemporaine.

II) Le réaménagement du square Charles de Gaulle : une nécessaire adaptation aux nouveaux usages

1 Situation actuelle

Le square Charles de Gaulle est délimité par la rue Alsace Lorraine, la rue du Poids de l'Huile, la rue Roschach et la rue Lafayette. A proximité de la mairie de Toulouse, de la Place du Capitole, et de la Place du Président Wilson, il appartient à l'hyper-centre de la ville qui se caractérise par un tissu urbain ancien, homogène et très dense.



Photo aérienne du secteur – localisation du square Charles de Gaulle

Haut lieu touristique, ce secteur est représentatif de l'identité urbaine toulousaine. Les bâtiments alentours de type haussmannien sont ainsi de grande qualité architecturale et la majorité d'entre eux sont occupés en rez-de-chaussée par des activités commerciales de détail ou par des activités de services.

Les hauteurs des bâtiments varient peu et s'échelonnent de R+5 à R+7 dont les plus marquants sont le toit du théâtre du Capitole qui atteint 23,33 mètres de hauteur et la flèche du donjon du Capitole culminant à 39,34 mètres de hauteur.



Photo aérienne du secteur – Le square Charles de Gaulle et ses environs

Le square est actuellement composé d'allées bétonnées, d'une aire de jeux, d'une fontaine et de 59 arbres situés en majorité dans des espaces engazonnés. L'ensemble des arbres existants présente une grande diversité dans leur essence mais aussi dans leur état phytosanitaire. Les essences les plus récurrentes sont le sophora, le micocoulier de Provence, le cèdre, le magnolia à grandes fleurs, l'arbre de Judée ainsi que le chêne.

Traversé de toute part, le square tel qu'aménagé aujourd'hui ne permet pas d'éviter le passage répété des usagers sur les espaces engazonnés et la dégradation de ces derniers.

2 Présentation du projet de réaménagement du square Charles de Gaulle

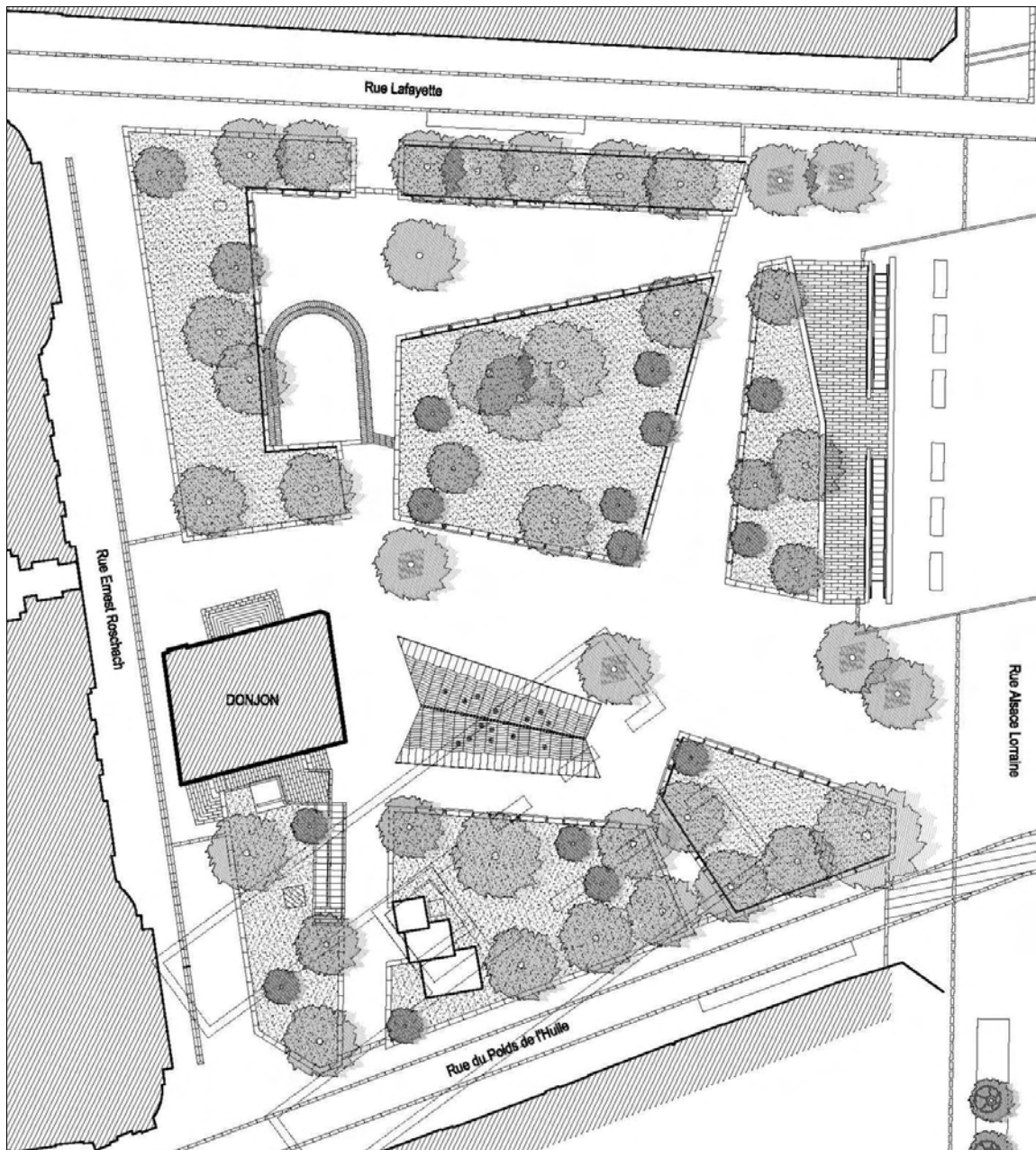
Le projet de réaménagement du square Charles de Gaulle prévoit le retraitement de l'espace public avec le reprofilage des niveaux du sol et la redéfinition des espaces verts et des espaces minéralisés. Dans la partie du square située actuellement en E.B.C, les surfaces minéralisées seront réduites de 615m² au profit des espaces engazonnés ou sablés.

Les allées piétonnes bétonnées seront dallées dans le cadre du projet. Leurs trajectoires seront moins sinueuses afin de limiter le piétinage des espaces plantés et d'assurer le bon niveau de substrat au collet des arbres. Dans cette même optique, les espaces engazonnés seront séparés des espaces circulés par des murettes.



Projet de réaménagement du square Charles de Gaulle

Le souhait de rendre visible la porte du Capitole et son donjon depuis la rue Alsace Lorraine se concrétisera par une percée rectiligne et minéralisée du square. Cette ouverture sera notamment agrémentée de 4 nouveaux arbres à haut développement et d'une nouvelle fontaine de surface qui remplacera l'ancienne.



Plan masse du projet de réaménagement du square Charles de Gaulle

Tous les arbres remarquables, que ce soit par leur port ou par leur valeur de collection, seront conservés. En revanche, la remise en valeur des végétaux et la reconstitution du square nécessite l'abattage de 32 sujets, dont seulement 5 sont actuellement classés en E.B.C. Il s'agit soit de sujets non majeurs, soit de sujets plantés dans de mauvaises conditions c'est-à-dire à même le sol en béton, soit de sujets dans un mauvais état phytosanitaire. Ce choix s'appuie sur une étude phytosanitaire complète pour l'ensemble des arbres du square.



Coupe du projet de réaménagement du square Charles de Gaulle

En compensation et pour garantir un ensemble paysagé sain et équilibré, 31 replantations de qualité sont prévues dont 13 à moyen ou à haut développement. Au total et pour l'ensemble du square, le projet comptera un nombre d'arbre quasiment identique à celui existant (58 arbres au lieu de 59). La masse foliaire actuelle sera à nouveau atteinte en une dizaine d'année.



Plan des arbres conservés, supprimés et plantés du Square Charles de Gaulle

III) **Projet de traduction réglementaire du réaménagement du square Charles de Gaulle**

1 La réglementation générale des E.B.C

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, « les PLU peuvent classer les bois, forêts, parcs à conserver, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

A ce jour, cette protection est traduite dans les documents graphiques du P.L.U. de Toulouse sous la forme de polygones.

Etant donné que leurs délimitations actuelles peuvent parfois compromettre la réalisation d'aménagements de qualité, ils sont amenés à évoluer afin de permettre une valorisation de ces espaces.

Il est donc nécessaire de compléter la réglementation actuelle des E.B.C en introduisant la possibilité de classer en symbole certains arbres à protéger.

L'utilisation à la fois du polygone et du symbole pour représenter les E.B.C permettra ainsi de traduire au plus près la réalité pour protéger les arbres d'intérêt tout en anticipant les projets d'aménagement en cours ou à venir.

2 Les E.B.C du square Charles de Gaulle au PLU opposable

Cette restructuration générale du square Charles de Gaulle impacte ainsi l'E.B.C actuellement inscrit au P.L.U sous forme de polygone qui couvre 2502.70 m².

Cet E.B.C tel que dessiné au PLU opposable compromet la réalisation de ce projet d'intérêt général. Ce réaménagement du square est donc l'occasion de reconsidérer sa délimitation en déclassant l'E.B.C existant et en classant de nouveaux E.B.C.

La proposition des nouvelles délimitations des E.B.C a été étudiée au regard de l'état sanitaire des arbres et des composantes de ce projet d'intérêt général de restructuration générale du square Charles de Gaulle.

3 La recomposition des E.B.C sur le square Charles de Gaulle

Il est à noter que cette nouvelle délimitation des E.B.C qui introduit polygones et symboles ne traduit que l'état actuel de ce projet qui peut encore évoluer. En effet, à la suite de la réalisation des travaux, il pourra être envisagé de compléter ce classement en E.B.C dans le cadre d'une nouvelle procédure de planification urbaine. L'intention du maître d'ouvrage, à terme, est bien de maintenir voire renforcer la trame verte existante.

- **La surface d'E.B.C identifiée en polygone**

Le polygone existant actuellement et inscrit au PLU opposable sera supprimé et remplacé par 4 polygones bien distincts afin de correspondre à la nouvelle délimitation des espaces végétalisés et encadrés par des murettes.

Au final, la surface classée sous forme de polygone sera de 1377 m² au lieu de 2502.70 m² actuellement. Numériquement, 30 arbres seront classés sous forme de polygone après approbation de la révision simplifiée tandis que seulement 22 arbres le sont actuellement.

- **Les E.B.C classés sous la forme de symboles**

Les arbres isolés à créer ou à conserver seront classés sous forme de symbole. Ce type de représentation graphique permet d'appliquer la réglementation relative aux E.B.C. La mise en œuvre de cette protection interviendra dans le cadre de l'instruction des autorisations d'utilisation et d'occupation des sols sur la base d'avis des services compétents pour une application de cette disposition appliquée à la diversité des essences et des situations.

13 arbres seront ainsi classés sous cette forme.

- **Le bilan des E.B.C**

L'E.B.C actuel protège 22 arbres sous forme de polygone tandis que 43 arbres seront classés sous forme de symbole ou de polygone après approbation de la révision simplifiée.

Parmi les 31 nouveaux arbres plantés, 17 seront classés en E.B.C sous forme de polygone ou sous forme de symbole de par la qualité de leur essence et de leur localisation vis-à-vis des aménagements.

Situation actuelle		Situation future		
Arbres classés en E.B.C	Arbres non classés en E.B.C	Arbres classés en E.B.C	Arbres non classés en E.B.C	
22	37	43	15	
polygone		polygone		symbole
22		30		13
symbole				
0				

Cette recombinaison des E.B.C amènera une évolution de l'ensemble des pièces du PLU concernées, notamment de la légende et la planche n°101 des documents graphiques de règlement - cahier (pièce 3B4).

Suite au rapport avis et conclusions du Commissaire Enquêteur, le dossier est approuvé en intégrant la réserve formulée par ce dernier qui amène à compléter le règlement en son article 13-1 du chapitre II des dispositions communes, afin que les arbres représentés par un symbole qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait soient remplacés.



Plan Local d'Urbanisme

Révision Simplifiée

SQUARE CHARLES DE GAULLE

Réaménagement du square

- Déclassement d'Espaces Boisés Classés (EBC)
et classement de nouveaux EBC -

3 – LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

3A - Le règlement

D.C.C. - Approbation - 29/09/2011

CHAPITRE II : Dispositions communes

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.
- 1.2 - Toute occupation autre que celles prévues à l'article 2.5 dans les périmètres « espaces de pleine terre », « espaces aménagés », « espaces libres » et « périmètres de constructibilité limitée » prévus à l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale :

La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :

- la gestion économe du territoire,
- la construction de bâtiments économes en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier.

2.2 - Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés en annexe (Arrêté Préfectoral du 18/01/2006) :

- Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-21 et 95-22 du 09 Janvier 1995.
- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.
- Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 Avril 2003.

2.3 - Les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non conformes à certaines des règles applicables à la zone concernée :

2.3.1 - Les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles, sont admis.

2.3.2 - La reconstruction d'un bâtiment sinistrés est admise sous réserve que le projet n'aggrave pas la non conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles.

2.3.3 - La reconstruction à l'identique d'une clôture non conforme aux règles du PLU en vigueur et amenée à disparaître du fait d'une acquisition réalisée suite à Décision d'Utilité Publique ou imposée par l'autorisation de construire dans le cadre d'une cession gratuite de terrain est admise si elle n'a pas pour effet d'aggraver sa non conformité aux règles existantes.

2.3.4 - L'ensemble des dispositions du PLU n'est pas applicable pour les bâtiments classés en totalité, au titre des monuments historiques.

2.4 - Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur les documents graphiques du règlement :

- 2.4.1 -** Leur reconstruction 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.
- 2.4.2 -** La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- 2.4.3 -** Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles applicables.

2.5 - Certains périmètres mentionnés aux documents graphiques du règlement :

2.5.1 – Les « espaces de pleine terre » :

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée et plantée et traitée en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

Les extensions des constructions existantes ainsi que certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tels que les piscines, les abris de jardin, ... , peuvent être admis dans la limite de 20 m² de surface plancher hors œuvre brute ou dans la limite de 10 % de la superficie de « l'espace de pleine terre ».

2.5.2 – Les « espaces libres » :

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface.

Certains modes d'occupation ou d'utilisation des sols sont admis :

les sous-sols sur 100 % de la superficie de « l'espace libre » ;

Les extensions des constructions existantes ainsi que certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tels que les piscines, les abris de jardin, ... , peuvent être admis dans la limite de 20 m² de surface plancher hors œuvre brute ou dans la limite de 10 % de la superficie de « l'espace libre ».

2.5.3 – Les « espaces aménagés » :

Ces espaces devront comporter une partie « espace de pleine terre » sur au moins 30 % de la superficie de « l'espace aménagé ».

Ils pourront comporter une partie « espace libre » sur au plus 30 % de la superficie de « l'espace aménagé ».

La superficie restante devra être aménagée en espace vert de pleine terre ou sur dalle. Cette dalle ne pourra pas dépasser 1,50 m d'épaisseur **hors tout** au-dessus du terrain naturel et devra comporter une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 centimètres.

Les occupations et utilisations en sous-sol ou sous dalle ne pourront être qu'à usage de stationnement des véhicules, de locaux techniques ou de stockage.

Les extensions des constructions existantes ainsi que certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tels que les piscines, les abris de jardin, ... , peuvent être admis dans la limite de 20 m² de surface plancher hors œuvre brute ou dans la limite de 10 % de la superficie de « l'espace aménagé ».

2.5.4 – Les « périmètres de constructibilité limitée » - article L.123-2a du Code de l'Urbanisme :

Dans ces périmètres, les constructions ou installations ainsi que les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions des constructions existantes, sous réserve que la surface plancher hors œuvre brute créée ne dépasse pas 20 m² pour l'habitat et 100 m² pour l'activité, sont admis.

2.6 - Les espaces boisés classés :

Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation et d'utilisation du sol est admis s'il n'est pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2.7 – Les réseaux de Transport en Commun en Site Propre :

2.7.1 - Les occupations et utilisations du sol, indispensables au fonctionnement du réseau de transport en commun en site propre, y compris les installations classées sont admises en toute zone du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires des articles 1 à 10 et 12 à 14 de la zone concernée.

2.7.2 - Dans une bande de 54 m figurant aux documents graphiques du règlement comptée de part et d'autre de l'axe du tunnel du Métro, des dispositions particulières peuvent être imposées pour sa préservation à toute occupation et utilisation du sol (décret n° 91-1147 du 14 Octobre 1991 modifié par décret n° 2003-425 du 7 Mai 2003).

2.7.3 - Pour les aménagements comportant des aires de stationnement, celles-ci doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter, sauf celles situées sur dalle, au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m².

2.8 - Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des bâtiments ou d'opérations d'aménagements ainsi que antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes ... sont admis et ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires des articles 6, 7, 9 et 10 de la zone concernée.

2.8.1 – Le ou les emplacements couverts, réservés aux deux-roues ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires des articles 6, 7 et 9 de la zone concernée.

2.9 - Les centres de récupération écologique sont admis en toute zone du PLU, sous réserve de prévoir un aménagement paysager compatible avec leur environnement.

2.10 - Le Tunnel SNCF de Guilhemery : des dispositions particulières peuvent être imposées pour sa préservation à toute occupation et utilisation du sol, dans une bande de 45 m comptés de part et d'autre de l'axe du tunnel.

2.11 - Les occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées ne sont en outre admises qu'à la condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et en conformité avec toutes les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.

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

3.1 - Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

3.2 - Accès

- 3.2.1** - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins 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.
- 3.2.2** - Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière, 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.
- 3.2.3** - 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.

3.2.4 - Des conditions particulières d'accès existent le long de certaines voies :

Les accès des unités foncières situées en façade le long des voies suivantes :

- RN 124 dans la partie située à proximité immédiate de la commune de COLOMIERS ;
- Boulevard de la Méditerranée ;
- RD 23 (Route de Saint-Simon) entre le boulevard Eisenhower et le chemin de Tucaut ;
- RD 2 (Route de Revel) entre le diffuseur de la Rocade Est et la commune de Saint-Orens ;
- RD 16 (Route de Labège) entre le carrefour de la RD 2 et la limite de l'agglomération ;
- RD 15 (route de Launaguet) et RD 4 (route de Fronton) pour les sections hors agglomération ;
- RD 4 (chemin des Etroits) ;
- RN 20 (Avenue des Etats-Unis section : Avenue Salvador Allende - Limite Nord de Toulouse) ;
- Boulevard d'Atlanta.

3.2.4.1 - doivent être réalisés sur une autre voie pour les unités foncières desservies par plusieurs voies ;

3.2.4.2 - dans le cas contraire, doivent être plus particulièrement positionnés et aménagés de manière à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.

3.3 - Voirie

- 3.3.1** - Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.
- 3.3.2** - La partie terminale des voies en impasse doit être traitée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.
- 3.3.3** - La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité peut être exigée.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

4.1 - Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

4.2 - Réseau d'alimentation en eau :

4.2.1 - Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

4.2.2 - Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité concernés.

4.3 - Réseaux d'assainissement :

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

4.3.2 - Eaux usées domestiques, industrielles et assimilables :

4.3.2.1 - Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement se feront conformément au règlement d'assainissement du Grand Toulouse.

4.3.2.2 - Pour l'évacuation des eaux usées industrielles ou assimilables dans les réseaux publics d'assainissement, une neutralisation ou un traitement préalable est obligatoire.

4.3.3 - Eaux pluviales atmosphériques et assimilables :

4.3.3.1 - **Pour limiter l'imperméabilisation des sols**, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

L'excès de ruissellement qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale de unitiers de la surface de l'unité foncière, peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public.

4.3.3.2 - **Pour les opérations d'aménagement**, cet excès de ruissellement peut être pris en compte sur l'ensemble de l'opération.

4.4 - Collecte des déchets urbains

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

4.4.2 - Les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues de préférence en façade sur rue, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

4.5 - Réseaux divers

4.5.1 - Lignes de distribution :

Les lignes de distribution d'énergie, 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.

4.5.2 - Locaux et installations techniques :

- 4.5.2.1 -** 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, doivent être intégrés aux constructions.
- 4.5.2.2 -** 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, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NÉANT

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

- 6.1 -** Les «dispositions communes» et les dispositions spécifiques à chaque zone sont applicables, en ce qu'elles n'ont rien de différent par rapport aux dispositions indiquées sur les documents graphiques du règlement.
- 6.2 - Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone :**
 - 6.2.1 -** Sont exigées, le long de certains axes de circulation, conformément aux dispositions mentionnées aux documents graphiques du règlement.
 - 6.2.2 -** Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité .
 - 6.2.3 -** Sont admises pour faciliter l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine déjà existante.
 - 6.2.4 -** Sont admises, pour des volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain.
 - 6.2.5 -** Sont admises dans les ensembles de constructions et dans les lotissements si le règlement particulier du lotissement le prévoit.
 - 6.2.6 -** Sont admises pour les locaux et installations techniques destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale.
 - 6.2.7 -** Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés aux documents graphiques du règlement.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 -** Les «dispositions communes» et les dispositions spécifiques à chaque zone sont applicables, en ce qu'elles n'ont rien de différent par rapport aux dispositions indiquées sur les documents graphiques du règlement.

7.2 - Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone :

7.2.1 - Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité.

7.2.2 - Sont admises dans les ensembles de constructions et dans les lotissements si le règlement particulier du lotissement le prévoit, excepté par rapport aux limites séparatives extérieures de ces ensembles de constructions et lotissements.

7.2.3 - Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés aux documents graphiques du règlement.

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

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 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...

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition :

Il s'agit du rapport en pourcentage entre la surface hors œuvre brute au niveau du terrain naturel de toutes les constructions conservées et projetées situées sur une unité foncière et la superficie de cette unité foncière.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les ouvrages végétalisés à usage de stationnement des véhicules, de locaux techniques ou de stockage dont la hauteur au-dessus du terrain naturel ne dépasse pas 1,50 m **hors tout**.

9.2 - Documents graphiques du règlement :

Les possibilités maximales sont indiquées dans les dispositions spécifiques à chaque zone ; elles peuvent être remplacées par des indications reportées sur les documents graphiques du règlement pour certains territoires particuliers. Elles sont alors exprimées en terme de coefficient d'emprise au sol maximum (C.E.S.).

9.3 - Des emprises supérieures aux dispositions spécifiques à chaque zone ou à celles des documents graphiques du règlement peuvent être admises pour les équipements publics.

9.4 - Dans les opérations d'aménagement, l'emprise au sol maximale n'est exigée que par rapport à l'ensemble de la superficie constituant ces opérations.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition du niveau :

Il s'agit de l'espace défini dans le code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le règlement ou le document graphique du règlement définissent un nombre de niveaux, sont comptés dans celui-ci, tous les planchers situés au-dessus du terrain naturel avant travaux. De plus, peut être ajouté un niveau partiel dont la SHON correspondante ne doit pas dépasser 50 % de celle du niveau immédiatement inférieur.

10.2 - Mesure de la hauteur des constructions (H)

10.2.1 - Cas des toitures à pente égale ou supérieure à 20 % :

10.2.1.1 - Cette hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière.

Dans le cas des hauteurs exprimées en mètres NGF, elles sont mesurées jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière.

10.2.1.2 - Au-dessus et à compter de cette hauteur (H), peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, dans une limite de 3, 50 m, les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables et la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture.

10.2.2 - Cas des autres toitures :

10.2.2.1 - Cette hauteur se mesure en tout point, hors tout, acrotère non compris, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions.

Dans le cas des hauteurs exprimées en mètres NGF, elles sont mesurées hors tout, acrotère non compris.

10.2.2.2 - Au-dessus et à compter de cette hauteur (H), peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 dans une limite de 3, 50 m, les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables et la hauteur résultant de l'élévation des toitures.

10.3. - Hauteurs relatives

10.3.1 - Les «dispositions communes» et les dispositions spécifiques à chaque zone ne sont pas applicables aux espaces constructibles « B ».

10.3.2 - Hauteurs sur voie (Hv)

10.3.2.1 - Des hauteurs sur voies différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone sont admises:

10.3.2.1.1 - 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.

10.3.2.1.2 - Lorsqu'une construction est implantée entre ou à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs, sur la voie la plus étroite, sans pouvoir excéder la hauteur sur la voie la plus large et sur 17 m au plus, comptés à partir de la limite d'implantation définie par l'article 6.

10.3.2.1.3 - Pour les équipements publics.

10.4 - Hauteur absolue (H)

10.4.1 - Les «dispositions communes» et les dispositions spécifiques à chaque zone sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de différent vis à vis des dispositions indiquées sur les documents graphiques du règlement.

10.4.2 - Les hauteurs absolues sont définies dans les articles 10 des dispositions spécifiques à chaque zone ; elles peuvent être remplacées, pour certains territoires particuliers, par des indications reportées sur les documents graphiques du règlement. Elles peuvent être exprimées en mètres, en altitude NGF et/ou en nombre de niveaux.

10.4.3 - Hauteur sur limite de « l'espace constructible »

Dans le cas où une hauteur sur limite de « l'espace constructible » est précisée sur les documents graphiques du règlement, la hauteur de toute construction, mesurée conformément à l'alinéa 2 du présent article, ne peut dépasser, sur la limite de « l'espace constructible », la hauteur mentionnée sur les documents graphiques du règlement.

Si tout ou partie de la construction présente un recul par rapport à la limite de « l'espace constructible », la hauteur de la construction ne peut dépasser la hauteur mentionnée sur les documents graphiques du règlement, augmentée de ce recul. Cette hauteur est représentée sur les documents graphiques du règlement par une écriture de couleur blanche dans un rectangle de couleur bleue.

10.4.4 - Des hauteurs supérieures :

10.4.4.1 - Peuvent être exigées dans le périmètre du secteur sauvegardé et dans le cas de constructions contiguës situées en visibilité des immeubles protégés comme monuments historiques (classés ou inscrits) ou situées à l'intérieur des sites protégés, compte tenu des caractéristiques de ces immeubles ou de ces sites, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

10.4.4.2 - Sont admises pour les équipements publics.

10.4.4.3 - Peuvent être exigées pour les constructions venant s'appuyer sur les « façades ou éléments architecturaux à conserver » et sur les « bâtiments à conserver » mentionnés sur les documents graphiques du règlement.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions, ...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...).

11.2 - Façades et murs extérieurs

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

11.3 - Les couleurs et les matériaux

Le projet doit comporter une étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, prenant en compte la coloration générale de Toulouse en se référant notamment aux palettes de couleurs éditées par la Ville. Ces palettes ne doivent pas être considérées comme un simple but à atteindre, mais comme une référence minimale.

Lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise en œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.

Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale, doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.

11.4 - Les toitures

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

11.5 - Les saillies en façade

Il s'agit d'ouvrages sans appui au sol, implantés au-delà des volumes admis aux articles 6 à 9.

11.5.1 - Sur les emprises publiques, elles doivent respecter la législation, la réglementation et les prescriptions en vigueur.

11.5.2 - Dans tous les cas, elles ne sont admises que si elles répondent à une intention claire et justifiée d'organisation et de composition architecturale de la façade concernée.

11.6 - Les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, ...

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

11.7 - Les clôtures :

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur design, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Côté rue, la hauteur d'un mur bahut ne doit pas être inférieure à 10 centimètres.

Côté rue, pour les immeubles collectifs ou ensembles d'habitations comportant plus de deux logements, l'emploi de grillage est interdit. Cette clôture doit être architecturée ; elle peut comporter des grilles en ferronnerie ainsi que des dispositifs nécessaires à la protection contre le bruit et doit faire l'objet d'un aménagement susceptible d'atténuer l'effet d'enceinte perçu depuis la rue.

11.8 - Les devantures :

Elles doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée (volumétrie, percements, modénature, matériaux, couleurs, etc...).

11.9 - L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis

Ils doivent être définis avec précision sur le plan de masse : places de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux...

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

12.1 - Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

12.1.1 - A tout projet de construction, à l'exception des travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments à affecter à des logements locatifs ai dés par l'état, y compris dans le cas où ceux-ci s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

12.1.2 - A toute modification d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis.

12.1.3 - A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

12.2 - 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. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé (plateforme 5m x 5m).

12.3 - Le nombre d'aires de stationnement automobile exigé :

12.3.1 - Lorsque les dispositions spécifiques imposent un nombre minimum de places de stationnement, ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins particuliers et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

12.3.2 - Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

12.3.3 - Les nouvelles constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt devront disposer d'un espace logistique adapté à leur activité en domaine privé.

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

12.4 - Les obligations de stationnement des deux-roues exigées :

12.4.1 - Les obligations en matière de réalisation de stationnement pour **les deux-roues** sont applicables en terme de « **seuil plancher** ».

12.4.2 - Le nombre d'emplacements de stationnement est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins particuliers et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

12.4.3 - Pour les constructions à usage d'habitation.

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de **4 %** de la surface hors œuvre nette projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

12.4.4 - Pour les constructions à usage de bureaux.

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de **6 %** de la surface hors œuvre nette projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

12.4.5 - Pour les constructions à usage hôtelier, industriel, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif :

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de **2 %** de la surface hors œuvre nette projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

12.4.6 - Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette :

- pour 10 places de stationnement automobile exigées, 1 surface supplémentaire équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des deux-roues. Ces emplacements seront couverts, ils pourront être regroupés et seront clairement identifiés. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

12.5 - Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

12.5.1 - Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation réelle équivalent à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés dans le voisinage,
- Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est à limiter à une distance de l'ordre de 300 m.

12.5.2 - Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

13.1 - Les plantations

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente. Les arbres représentés par un symbole (EBC) qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés. Les espaces libres doivent être organisés de manière paysagère et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

13.2 - Les aires de stationnement non couvertes :

13.2.1 - Elles doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...)

13.2.2 - Pour les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter, sauf celles situées sur dalle, au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m².

13.2.3 - Sur les dalles, des parties plantées peuvent être associées à des parties minérales : les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm d'épaisseur de terre végétale.

13.3 - Dans les périmètres « espaces de pleine terre », « espaces libres » et « espaces aménagés » mentionnés sur les documents graphiques du règlement, les dispositions prévues à l'article 2.5 s'ajoutent à celles du présent article.

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Les possibilités maximales sont indiquées dans les dispositions spécifiques à chaque zone ; elles peuvent être, pour certains territoires particuliers, remplacées par des indications sur les documents graphiques du règlement et exprimées en terme de coefficient d'occupation des sols maximum, ou en surface de plancher hors œuvre nette (SHON) maximale à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

14.2 - Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) maximale qui s'applique aux unités foncières est fixée par le cahier des charges de cession de terrain (C.C.C.T.) s'il existe.

Dans le cas contraire, les dispositions spécifiques à chaque zone ou celles des documents graphiques du règlement correspondant, sont applicables.

Plan Local d'Urbanisme



Toulouse

Révision Simplifiée

SQUARE CHARLES DE GAULLE

Réaménagement du square






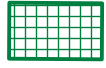



- Déclassement d'Espaces Boisés Classés (EBC) et classement de nouveaux EBC -

3 – LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

3B4 - Les graphiques du règlement - cahier

D.C.C. - Approbation - 29/09/2011

PLU du GRAND TOULOUSE - Commune de TOULOUSE
Légende du Règlement Graphique (pièce 3b4)

-  Limite de zonage
-  Prescriptions particulières d'architecture et d'urbanisme (cf. pièce 3A)
-  Périmètre de constructibilité limitée (art. L123.2.a du *Code de l'Urbanisme*)
Durée / Procédure : Durée de validité à compter de la date d'approbation de la procédure mentionnée
-  Servitude - voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (art. L123.2.c du *Code de l'Urbanisme*)
-  Emplacement Réservé (ER) - voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts
-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Espace Boisé Classé (EBC) : arbre isolé (symbole)
-  Zone de recul liée à l'amendement Dupont (art. L 111.1.4 du *Code de l'Urbanisme*)
-  Zone de recul par rapport aux infrastructures routières (art. 6 des *Dispositions communes du règlement* cf. pièce 3a)

Espaces constructibles

- A**
- | |
|-----------|
| 142 / R+6 |
| 0.8 / 720 |
| 70 / 15 |
- Hauteur / Nombre de niveaux
Cos / SHON
Emprise au sol / % Espaces verts
- B**
- | |
|-----------|
| 142 / R+6 |
| 0.8 / 720 |
- Hauteur / Nombre de niveaux
Cos / SHON

Hauteur* / Nb de niveaux :

noir sur blanc : valeur absolue

blanc sur bleu : valeur sur limite de l'espace constructible


Si valeur <100, **hauteur** (en mètres, par rapport **au terrain naturel**)

Si valeur >100, **hauteur** (en mètres, par rapport **au niveau de la mer**)

NB : Le nombre de valeurs écrites peut varier de 1 à 6

142 Altitude NGF du terrain naturel (en mètres, par rapport au niveau de la mer)

Espaces accompagnant le bâti

-  Espace aménagé
-  Espace libre
-  Espace de pleine terre

Autres informations









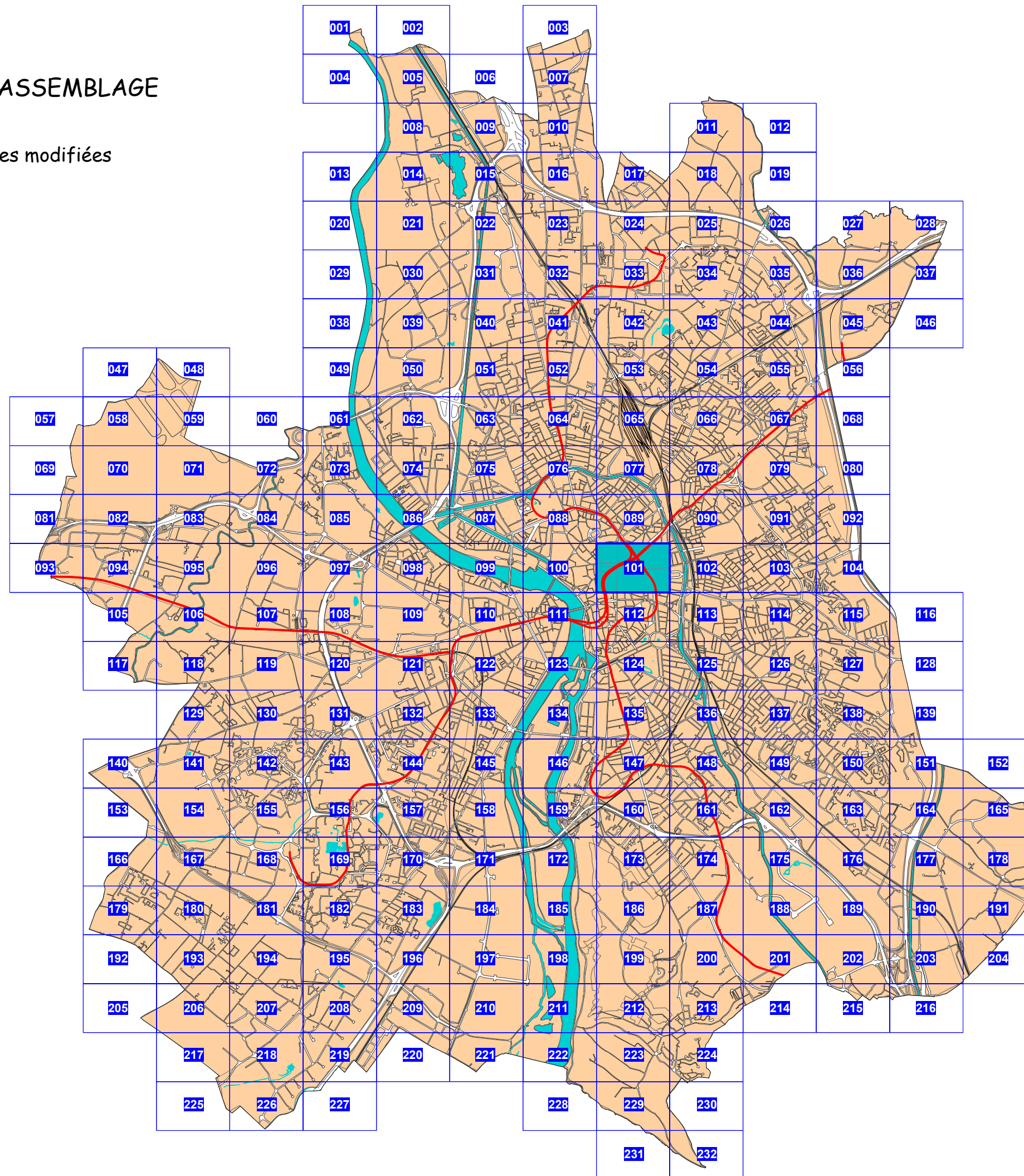
-  COS applicable au secteur délimité
-  Hauteur minimale sous plafond en Rez-de-Chaussée (3.20 m)
-  Implantation obligatoire du bâti
-  Implantation possible du bâti
-  Bâtiment à conserver
-  Façade ou élément architectural à conserver
-  Zoom sur règlement graphique (cf. pièce 3a)
-  Espace d'application des dispositions liées au métro (art. 2 des *Dispositions communes du règlement* cf. pièce 3a)

TABLEAU D'ASSEMBLAGE

45 Planches modifiées



Plan Local d'Urbanisme



Toulouse

Révision Simplifiée

SQUARE CHARLES DE GAULLE

Réaménagement du square
- Déclassement de l'Espace Boisé Classé (EBC)
et classement de nouveaux EBC

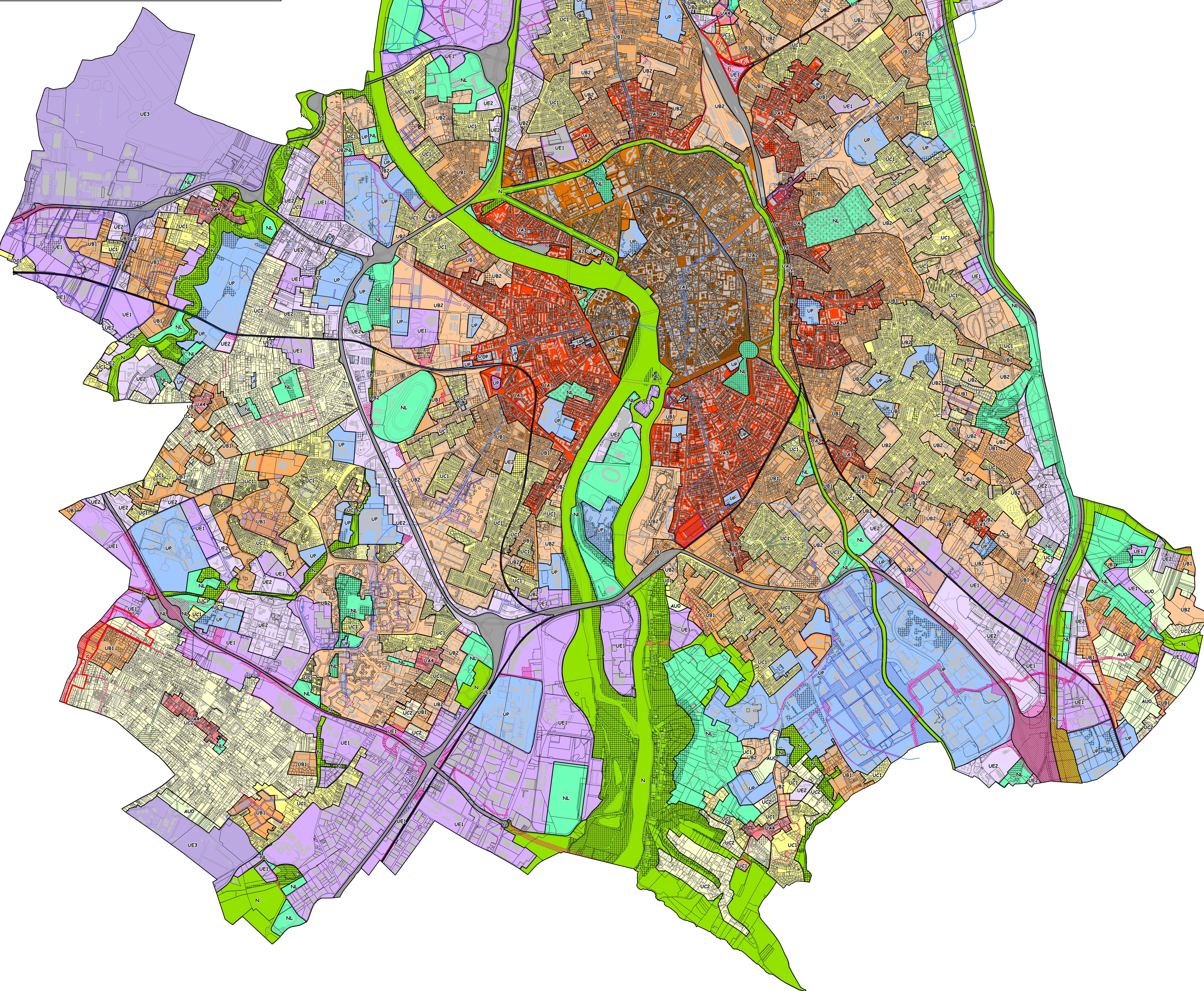
3 - LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

3B1 - Le plan de zonage

D.C.C. - Approbation - 29/09/2011

MAIRIE DE TOULOUSE

Grand TOULOUSE
COMMUNAUTÉ URBAINE



LEGENDE

- | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

0 500 m
Echelle originale : 1/15 000^e

N°	Nom	Limite de validité
5	Secteur Guilhermy - VCSM	
6	Pôle multimodal TGV secteur Michel-Ange	Se référer à la pièce 3b4