

# 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  
Colomiers  
Cornebarrieu  
Cugnaux  
Drémil-Lafage  
Fenouillet  
Flourens  
Fonbeauxard  
Gagnac-sur-Garonne  
Gratentour  
Lanaguet  
Lespinasse  
L'Union  
Mondonville  
Mondouzil  
Mons  
Montrabé  
Pibrac  
Pin-Balma  
Quint-Fonsegrives  
Saint-Alban  
Saint-Jean  
Saint-Jory  
Saint-Orens-de-Gameville  
Seilh  
Toulouse  
Tournefeuille  
Villeneuve-Tolosane

## Pé d'Estèbe – Belle Enseigne

Mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole

### 3 - Pièces réglementaires

#### 3A – Règlement écrit

- MEC (Pé d'Estèbe – Belle Enseigne) /  
Secteurs AUM4-B-1 et AUIC1-B-1



<b>SOUS PARTIE 5 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION MIXTE .....</b>	<b>343</b>
<b>Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUM ouvertes à l'urbanisation .....</b>	<b>343</b>
<b>Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUM1 à AUM 10.....</b>	<b>344</b>
Sous titre 1 : secteur AUM4-B-1 « Pé d'Estèbe – Belle Enseigne ».....	344
<b>SOUS PARTIE 6 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITE AUA .....</b>	<b>348</b>
<b>Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUA ouvertes à l'urbanisation .....</b>	<b>348</b>
<b>Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUA1 .....</b>	<b>349</b>
Sous titre 1 : secteur AUA1-B-1 « Parc de l'Escalette – Pibrac ».....	349
Sous titre 2 : secteur AUA1-B-2 "Ecopole" Villeneuve Tolosane.....	355
<b>Titre 3 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUA2 .....</b>	<b>360</b>
<b>Titre 4 : dispositions relatives aux secteurs AUA3.....</b>	<b>360</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>361</b>
<b>Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUIC ouvertes à l'urbanisation .....</b>	<b>361</b>
<b>Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUIC1 à AUIC5 .....</b>	<b>362</b>
Sous titre 1 : secteur AUIC1-B-1 « Pé d'Estèbe – Belle Enseigne ».....	362
<b>SOUS PARTIE 8 : LES ZONES DE PROJET A URBANISER : AUP .....</b>	<b>366</b>
<b>Titre 1 : la zone à urbaniser de projet AUP-0 .....</b>	<b>366</b>
<b>Titre 2 : la zone à urbaniser de projet AUP-1 .....</b>	<b>366</b>
<b>Titre 3 : la zone à urbaniser de projet AUP-2 .....</b>	<b>366</b>
Sous titre 1 : secteur AUP2-B-1 "MONGES - Cornebarrieu".....	367
Sous titre 2 : secteur AUP2-B-2 "Piquepeyre- Fenouillet".....	374
Sous titre 3 : secteur AUP2-B-3 "Parc de l'Escalette - Pibrac".....	379
Sous titre 4 : secteur AUP2-B-4 "Tucol – Saint Alban".....	386
Sous titre 5 : secteur AUP2-B-5 "Tucard – Saint Orens".....	391
Sous titre 6 : secteur AUP2-B-6 "La Plaine - Seilh".....	395
Sous titre 7 : secteur AUP2-B-7 "Las Fonses – Villeneuve Tolosane".....	398
Sous titre 8 : secteur AUP2-B-8 "Laubis – Seilh".....	404
<b>SOUS PARTIE 9 : LES ZONES D'URBANISATION FUTURE, FERMEES A L'URBANISATION .....</b>	<b>409</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>409</b>
<b>SOUS PARTIE 10 : LES ZONES NATURELLES .....</b>	<b>412</b>
<b>Titre 1 : La zone naturelle stricte : NS .....</b>	<b>412</b>
<b>Titre 2 : La zone naturelle loisirs : NL .....</b>	<b>418</b>
<b>Titre 3 : La zone naturelle « carrières » : NC.....</b>	<b>424</b>
<b>Titre 4 : Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : NAL1, NAL2, NAL3.....</b>	<b>429</b>
<b>SOUS PARTIE 11 : LES ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>436</b>
<b>Titre 1 : La zone agricole .....</b>	<b>436</b>
Sous titre 1 : La zone agricole protégée (Mondonville, Pin Balma et Launaguet) : secteur A-1.....	442
<b>Titre 2 : Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : AAL1, AAL2, AAL3. ....</b>	<b>443</b>



## Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUM1 à AUM 10

### Sous titre 1 : secteur AUM4-B-1 « Pé d'Estèbe – Belle Enseigne »

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 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

Cette disposition est complétée par l'alinéa suivant :

En cas d'alignement, le ou les retraits ou décrochements éventuels par rapport à l'alignement devront être ponctuels et pourront concerner tous les niveaux de la construction.

##### 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 dispositions communes du titre 2 « les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones », chapitre 2 « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », section 1 « volumétrie et implantation des constructions » s'appliquent excepté pour le paragraphe 1 – 3.2 modifié comme suit :

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 2 m et lorsqu'ils sont situés à une hauteur de 5.20 m minimum du sol,
- les oriels situés à 5.70 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1.50 m
- 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 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.

##### 3 - 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 paragraphe 1, section 1, chapitre 2, titre 2, 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 4m.

#### **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 - 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.

#### **6 - 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, paragraphe 4, section 2, chapitre 2.

### **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



## Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUI-C1 à AUI-C5

### Sous titre 1 : secteur AUI-C1-B-1 « Pé d'Estèbe – Belle Enseigne »

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 et 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 doit être implantée en retrait de 3 mètres 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

##### 2- Toute construction devra être implantée :

- en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

##### 3 – 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 dispositions communes du titre 2 « les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones », chapitre 2 « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », section 1 « volumétrie et implantation des constructions » s'appliquent excepté pour le paragraphe 1 – 3.2 modifié comme suit :

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 2 m
- les oriels situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1.20 m
- 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 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.

#### **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- 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.

### **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, à l'exception du paragraphe 3 qui est remplacé par :

- Chaque unité foncière comprendra au moins deux accès de véhicule depuis la voie publique.

### 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, excepté pour le paragraphe « réseaux électriques et réseaux divers » où elles sont remplacées par les dispositions suivantes :

**Il n'est pas fixé de règle** pour les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et pour les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie.