



**DOSSIER ARRÊTÉ**  
par délibération du 20/06/2024

**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>8</b>
<b>Titre 2 - Portée juridique du règlement du PLUI-H.....</b>	<b>8</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 .....	25
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 .....	33
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	38
Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions .....	38
Paragraphe 1 - Eléments communs à l'application des règles écrites d'implantation des constructions spécifiques à chaque zone.....	38
Paragraphe 2 - Règles graphiques d'implantation des constructions .....	40
Paragraphe 3 - Les règles graphiques définissant les valeurs de hauteur, du pourcentage d'Emprise au Sol (ES), et du pourcentage d'Espace de Pleine Terre exigés (EPT) : le « système d'étiquettes » .....	44
Paragraphe 4 - Possibilités d'adaptation des règles relatives aux formes urbaines, à la volumétrie et à l'implantation des constructions pour prendre en compte différents contextes.....	49
Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	54
Paragraphe 1 - Caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions, ainsi que des clôtures .....	54
Paragraphe 2 - Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti et du paysage .....	58
Paragraphe 3 - Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale.....	62
Paragraphe 4 - Dispositions particulières en faveur de la conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions .....	65
Paragraphe 5 - Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le Seuil Minimal de Densité (SMD).....	68
Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	70
Paragraphe Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.....	70
Section 4 : Stationnement .....	72
Paragraphe 1 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles.....	72
Paragraphe 2 - Stationnement des véhicules motorisés .....	74
Paragraphe 3 - Stationnement des vélos .....	79
Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés .....	82
Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....	82
Paragraphe 1 - Accès.....	82
Paragraphe 2 - Voiries .....	82
Section 2 : Desserte par les réseaux .....	83

Paragraphe unique : Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers .....	83
<b>Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement.....</b>	<b>85</b>
Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER).....	85
Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP) .....	86
Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).....	86
Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC) .....	86
<b>PARTIE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES DU PLUI-H .....</b>	<b>87</b>
<b>SOUS PARTIE 1 : LES ZONES URBAINES A VOCATION MIXTE .....</b>	<b>88</b>
<b>Titre 1 : La zone urbaine à vocation mixte UM1 .....</b>	<b>88</b>
Sous titre 1 : secteur UM1-1 .....	93
Sous titre 2 : secteur UM1-2 (cœur d'îlot).....	97
Sous-titre 3 : secteur UM1-3 (Site Patrimonial Remarquable).....	99
Sous titre 4 : secteur UM1-4.....	101
<b>Titre 2 : La zone urbaine à vocation mixte : UM2 .....</b>	<b>103</b>
Sous titre 1 : secteur UM2-1 (cœur d'îlot).....	108
Sous titre 2 : secteur UM2-2.....	111
<b>Titre 3 : La zone urbaine à vocation mixte : UM3 .....</b>	<b>112</b>
Sous titre 1 : secteur UM3-1.....	117
Sous-titre 2 : secteur UM3-2.....	119
Sous-titre 3 : secteur UM3-3 (cœur d'îlot).....	122
<b>Titre 4 : La zone urbaine à vocation mixte : UM4 .....</b>	<b>124</b>
Sous titre 1 : secteur UM4-1.....	128
Sous titre 2 : secteur UM4-2.....	130
Sous titre 3 : secteur UM4-3.....	133
Sous titre 4 : secteur UM4-4.....	135
Sous titre 5 : secteur UM4-5.....	137
Sous titre 6 : secteur UM4-6.....	139
Sous titre 7 : secteur UM4-7.....	142
Sous titre 8 : secteur UM4-8.....	145
<b>Titre 5 : La zone urbaine à vocation mixte : UM5 .....</b>	<b>147</b>
Sous-titre 1 : secteur UM5-1 (cœur d'îlot).....	152
<b>Titre 6 : La zone urbaine à vocation mixte : UM6 .....</b>	<b>154</b>
Sous titre 1 : secteur UM6-1.....	159
Sous titre 2 : secteur UM6-2.....	160
Sous titre 3 : secteur UM6-3.....	162
Sous titre 4 : secteur UM6-4.....	164
<b>Titre 7 : La zone urbaine à vocation mixte : UM7 .....</b>	<b>165</b>
Sous titre 1 : secteur UM7-1.....	169
Sous titre 2 : secteur UM7-2.....	172
Sous titre 3 : secteur UM7-3.....	173
Sous titre 4 : secteur UM7-4.....	174
Sous titre 5 : secteur UM7-5.....	175
<b>Titre 8 : La zone urbaine à vocation mixte : UM8 .....</b>	<b>176</b>
<b>Titre 9 : La zone urbaine à vocation mixte : UM9 .....</b>	<b>181</b>
<b>Titre 10 : La zone urbaine à vocation mixte : UM10 .....</b>	<b>185</b>
<b>SOUS PARTIE 2 : LES ZONES URBAINES A VOCATION D'ACTIVITE.....</b>	<b>190</b>
<b>Titre 1 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA1.....</b>	<b>190</b>
Sous Titre 1 : secteur UA1-1 .....	195
Sous Titre 1 : secteur UA1-2.....	196
Sous Titre 1 : secteur UA1-3.....	197
Sous Titre 1 : secteur UA1-4.....	198
Sous Titre 1 : secteur UA1-5.....	200
<b>Titre 3 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA2.....</b>	<b>201</b>

<b>Titre 3 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA3 .....</b>	<b>207</b>
<b>Titre 3 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA4 .....</b>	<b>212</b>
Sous titre 1 : secteur UA4-1 .....	213
Sous titre 2 : secteur UA4-2 .....	214
Sous titre 3 : secteur UA4-3 .....	215
Sous titre 4 : secteur UA4-4 .....	217
Sous titre 5 : secteur UA4-5 .....	218
Sous titre 6 : secteur UA4-6 .....	220
Sous titre 7 : secteur UA4-7 .....	222
Sous titre 8 : secteur UA4-8 .....	223
Sous titre 9 : secteur UA4-9 .....	224
Sous titre 10 : secteur UA4-10 .....	225
Sous titre 11 : secteur UA4-11 .....	226
Sous titre 12 : secteur UA4-12 .....	227
Sous titre 13 : secteur UA4-13 .....	228
Sous titre 14 : secteur UA4-14 .....	229
Sous titre 14 : secteur UA4-15 .....	230
<b>SOUS PARTIE 3 : LES ZONES URBAINES A VOCATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES.....</b>	<b>231</b>
<b>Titre 1 : La zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics : UIC1 .....</b>	<b>231</b>
Sous titre 1 : secteur UIC1-1 .....	235
Sous titre 2 : secteur UIC1-2 .....	236
Sous titre 3 : secteur UIC1-3 .....	237
<b>Titre 2 : La zone à vocation « Sport – Loisirs – Culture » : UIC2.....</b>	<b>238</b>
<b>Titre 3 : La zone à vocation « Enseignement » : UIC3 .....</b>	<b>239</b>
<b>Titre 4 : La zone à vocation « Santé et action sociale » : UIC4.....</b>	<b>240</b>
<b>Titre 5 : La zone à vocation « Technique » : UIC5.....</b>	<b>241</b>
<b>SOUS PARTIE 4 : LES ZONES URBAINES DE PROJET .....</b>	<b>242</b>
<b>Titre 1 : la zone urbaine de projet UP-0.....</b>	<b>242</b>
<b>Titre 2 : la zone urbaine de projet UP-1.....</b>	<b>242</b>
<b>Titre 3 : la zone urbaine de projet UP-2.....</b>	<b>242</b>
Sous titre 1: secteur UP2-1 "Andromède – Beauzelle / Blagnac" .....	243
Sous titre 2 : secteur UP2-2 "Monges - Comebarrieu" .....	247
Sous titre 3 : secteur UP2-3 "Pelvoux – Colomiers".....	253
Sous titre 4 : secteur UP2-4 "Grand Matabiau / PEM Marengo - Toulouse".....	257
Sous titre 5 : secteur UP2-5 "Cartoucherie – Toulouse" .....	260
Sous titre 6 : secteur UP2-6 "Izards / Faons - Toulouse".....	264
Sous titre 7 : secteur UP2-7 "Toulouse Aérospac - Toulouse" .....	267
Sous titre 8 : secteur UP2-8 "Saint martin du Touch – Toulouse" .....	271
Sous titre 9 : secteur UP2-9 "Grand Matabiau / Tri Postal - Toulouse".....	274
<b>SOUS PARTIE 5 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION MIXTE .....</b>	<b>277</b>
<b>Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones AUM ouvertes à l'urbanisation.....</b>	<b>277</b>
<b>Titre 2 : Dispositions relatives aux secteurs de la zone AUM1 à AUM 10 .....</b>	<b>278</b>
Sous titre 1 : Secteur AUM4-B-1 « Pé d'Estèbe – Belle Enseigne » .....	279
<b>SOUS PARTIE 6 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITE.....</b>	<b>283</b>
<b>Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones AUA ouvertes à l'urbanisation.....</b>	<b>283</b>
<b>Titre 2 : Dispositions relatives aux secteurs de la zone AUA1 à AUA4 .....</b>	<b>284</b>
Sous titre 1 : Secteur AUA1-B-1 « Parc de l'Escalette – Pibrac » .....	285
Sous titre 2 : secteur AUA4-B-1 « ZA Mouyssaguène ».....	291

Sous titre 3 : secteur AUA4-B-2 « Ecopole » Villeneuve Tolosane .....	292
<b>SOUS PARTIE 7 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS.....</b>	<b>298</b>
<b>Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones AUIC ouvertes à l'urbanisation .....</b>	<b>298</b>
<b>Titre 2 : Dispositions relatives aux secteurs de la zone AUIC1 à AUIC5.....</b>	<b>299</b>
Sous titre 1 : secteur AUIC1-B-1 « Pé d'Estèbe – Belle Enseigne ».....	300
<b>SOUS PARTIE 8 : LES ZONES A URBANISER DE PROJET: AUP .....</b>	<b>304</b>
<b>Titre 1 : la zone à urbaniser de projet AUP-0 .....</b>	<b>304</b>
<b>Titre 2 : la zone à urbaniser de projet AUP-1 .....</b>	<b>304</b>
<b>Titre 3 : la zone à urbaniser de projet AUP-2 .....</b>	<b>304</b>
Sous titre 1 : secteur AUP2-B-1 "Monges - Comebarrieu" .....	305
Sous titre 2 : secteur AUP2-B-2 "Piquepeyre- Fenouillet" .....	311
Sous titre 3 : secteur AUP2-B-3 "Parc de l'Escalette - Pibrac" .....	317
Sous titre 4 : secteur AUP2-B-4 "Paléficat" .....	323
Sous titre 5 : secteur AUP2-B-5 "Tucard – Saint Orens" .....	327
Sous titre 6 : secteur AUP2-B-6 "Laubis - Seilh" .....	331
Sous titre 7 : secteur AUP2-B-7 "Las Fonses – Villeneuve Tolosane" .....	337
<b>SOUS PARTIE 9 : LES ZONES D'URBANISATION FUTURE, FERMEES A L'URBANISATION.....</b>	<b>343</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>343</b>
<b>SOUS PARTIE 10 : LES ZONES NATURELLES .....</b>	<b>346</b>
<b>Titre 1 : La zone naturelle stricte : NS.....</b>	<b>346</b>
<b>Titre 2 : La zone naturelle loisirs : NL.....</b>	<b>352</b>
<b>Titre 3 : La zone naturelle « carrières » : NC .....</b>	<b>358</b>
<b>Titre 4 : Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : NAL1, NAL2, NAL3.....</b>	<b>364</b>
<b>SOUS PARTIE 11 : LES ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>372</b>
<b>Titre 1 : La zone agricole .....</b>	<b>372</b>
Sous titre 1 :Secteur A-1 « Zone agricole protégée » (Mondonville, Pin Balma et Launaguet).....	378
<b>Titre 2 : Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : AAL1, AAL2, AAL3. ....</b>	<b>379</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 affectations 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 employé, il englobe tous les cas possibles.

Enfin, les citations des articles du Code de l'urbanisme ou de tout autre texte législatif, applicables indépendamment du règlement du PLUi-H sont données à la date d'approbation du PLUi-H, 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 usages et affectations des sols (dont travaux et aménagements), constructions et activités 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),
- ▶ **réalisés sur la zone dans laquelle ils sont autorisés** lorsque l'unité foncière est située à cheval sur plusieurs zones.

Une seule disposition du règlement s'apprécie avec un rapport de compatibilité : les Principes de Voies de Circulation (PVC) 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

d'application est reporté sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 ainsi qu'avec les orientations des OAP « Qualité Environnementale » et « Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ». 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 - Dans les communes de Toulouse Métropole concernées par l'application de l'article L.152-6 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L.312-3 du Code de l'urbanisme et dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville des opérations de revitalisation de territoire, créés au titre de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme peuvent être autorisées dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.**

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

- 1 - Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, **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 faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- 2 - Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, **déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création de places 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 de places de stationnement** et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, **aux règles adoptées en application de l'article L.151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant** par reconstruction, rénovation ou

réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30% du gabarit de l'immeuble existant ;

- 4 - **Déroger en tout ou partie aux obligations de création de places 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 tant sur le domaine privé que sur le domaine public ;
- 5 - Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, **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 ;
- 6 - **Autoriser une dérogation supplémentaire de 15% des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie**, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre espaces construits et espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50% de dépassement au total.

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 %.

- 3.4 - **En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut – par décision motivée – lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation de places de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une place de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructure ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par place de stationnement.**
- 3.5 - **Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche, au sens de l'article L.111-26 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisés par décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30% de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.**

#### **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 listées 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 ou modifiées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont quoi qu'il en soit applicables. En complément, il convient de se reporter au Geoportail de l'urbanisme où les servitudes sont renseignées par les gestionnaires.

#### 4.4 - Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Toulouse

Le projet de PSMV de la Ville de Toulouse a été arrêté en Conseil de la Métropole du 04 Avril 2024. Dès son approbation, ce document d'urbanisme et les règles qui s'y appliquent se substitueront au PLUi-H dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Dans l'attente de l'approbation du PSMV, les pièces réglementaires du PLUi-H arrêté au Conseil de la Métropole du 20 juin 2024 s'appliquent à l'ensemble du territoire de Toulouse Métropole.

## 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 au champ d'application, à la portée juridique et à la structure du règlement du PLUI-H ainsi que le découpage en zone du territoire.

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

La 3<sup>ème</sup> partie contient les « Dispositions spécifiques à chaque zone du PLUI-H », c'est-à-dire les règles qui viennent compléter ou remplacer les dispositions communes et/ou ne s'appliquent que dans des zones spécifiques.

### 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...), 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, ainsi que les marges de retrait le long des cours d'eau supérieures à celles prévues dans les dispositions communes.
- ▶ **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.**

### 3C Documents Graphiques du Règlement (DGR)

#### 3C1 DGR au 1/2 500e - Cahier de planches graphiques

C'est le plan de zonage détaillé. Sont reportées les limites de zone et les étiquettes ainsi que d'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 1/15 000e - Biodiversité et paysages

Sont notamment reportés les éléments suivants : les secteurs de biodiversité, les cours d'eau et les fossés, les sites d'intérêt paysager et les vues d'intérêt métropolitain.

### **3C3 DGR au 1/15 000e - 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 1/15 000e - 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 1/15 000e - Risques et nuisances**

Sont reportés ici :

- les périmètres concernés par les risques liées aux inondations par débordement (zone inondable, protection du système d'endiguement classé) et/ou ruissellement (axes d'écoulement, hauteurs d'eau) ;
- les secteurs impactés par la multi-exposition « air - bruit » aux abords des axes routiers ;
- les zones non aedificandi en raison de la connaissance d'un risque naturel ou technologique.

### **3C6 DGR au 15 000e - Aménagement commercial et mixité fonctionnelle**

Sont notamment reportés les éléments suivants : les zones d'accueil préférentielles des commerces et des hôtels et les secteurs de mixité « Economie - Habitat ».

## **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 Bâtis Protégés (EBP).
- ▶ Annexe 5 : Liste des Sites d'Intérêt Paysager (SIP) et fiches associées.
- ▶ Annexe 6 : Liste des Vues d'Intérêt Métropolitain (VIM) et fiches associées.
- ▶ Annexe 7 : Liste des Espaces Verts Protégés (EVP).
- ▶ Annexe 8 : Prescriptions architecturales. Cette dernière 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. Il doit tenir 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 de chaque zone, 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 desserte par les équipements : voirie, réseaux, etc...

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

### 1 - Les Zones Urbaines

Elles correspondent aux 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 Mixte : 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 15,5 m 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 15,5 m 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 15,5 m de large par rapport à la voie.

→ **La zone UM 4 : Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti**

Possibilité d'alignement et/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 15,5 m 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 de large par rapport à la voie.

→ **La zone UM 7 : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en rez-de-chaussée**

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 2,80 m pour les toitures en pente et 3,50 m hors tout pour les autres types de toitures.

→ **La zone UM 8 : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en rez-de-chaussée 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 15,5 m 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 15,5 m 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 et/ou des dispositions communes.**

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

Ces zones sont dédiées à l'activité économique. Par principe, l'habitat y est interdit sauf les logements de fonction.

Il existe 4 types de zones qui se distinguent par leur vocation :

- **La zone UA 1** : zone généraliste dite « toutes activités ».
- **La zone UA 2** : à dominante industrielle et logistique.
- **La zone UA 3** : zone productive à régulation tertiaire
- **La zone UA4** : composée uniquement de sous-secteurs correspondant à des enjeux locaux de proximité.

**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). Seules les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent.
- **La zone UP 1** : elle est soumise aux dispositions communes du règlement écrit, aux règles graphiques des DGR et éventuellement aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- **La zone UP 2** : elle est soumise aux dispositions communes du règlement écrit, comporte des dispositions spécifiques adaptées au projet et est généralement soumise aux dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## 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 potentiellement des zones AUM de 1 à 10, des zones AUA de 1 à 4 et ainsi de suite pour les zones AUIC, AUP, etc ...

- **soit à moyen 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 (STECAL) 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 ainsi que les terrains de camping ou de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs : **zone NAL 3**.

## 4 - Les Zones Agricoles : les zones A

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

Par ailleurs, le règlement identifie des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) 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 ainsi que les terrains de camping ou de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs : **zone AAL 3**.

## 5 - Les zonages thématiques

Les Documents Graphiques du Règlement (DGR) comportent 5 plans au 1/15000è 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 outils de préservation du paysage.
- La mixité sociale.
- La cohérence urbanisme transport.
- Les risques et nuisances.
- L'aménagement commercial (polarisation commerciale et des hôtels) et la mixité fonctionnelle.

# **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 un 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 pourcentages 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 000e auxquels il convient de se reporter.

### 1 - Le « système d'étiquettes » : les valeurs de hauteur de façade et sur voie maximales (Hf et H/V), du pourcentage d'emprise au sol maximal (ES) et du pourcentage d'espace de pleine terre minimal exigé (EPT) sont définies par des règles graphiques.

Le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 peut comporter la mention « RE » qui renvoie directement au règlement écrit pour l'application d'une ou plusieurs règles relatives à la hauteur, aux pourcentages d'emprise au sol et d'espaces de pleine terre exigés. La mention « NR » signifie que ces aspects ne sont pas réglementés.

### 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, 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.

### Le règlement des « espaces constructibles » des graphiques de détail

Les dispositions applicables sont :

- les dispositions communes (titre 2) et spécifiques à chaque zone (titre 3) relatives à :
  - o Affectation des sols et destination des constructions (Chapitre 1),
  - o Equipement, réseaux et emplacement réservé (Chapitre 3)

ET

- les dispositions communes (titre 2) suivantes ;
  - o Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Chapitre 2) :
    - Section 1 – Volumétrie et implantation des constructions : paragraphe 4 uniquement,
    - Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : paragraphe 1 à 4 uniquement. Les dispositions relatives au seuil minimal de densité ne sont pas applicables (paragraphe 5),
    - Section 4 – Stationnement : tous les paragraphes.

ET

- les dispositions du règlement graphique (DGR 3C1) dont les règles attachées aux différents espaces accompagnant le bâti (espaces de « pleine terre », « libres » ou « aménagés ») sont définies ci-dessous.

### La hauteur sur espace constructible

Les règlements graphiques de détail des espaces constructibles peuvent comporter les mentions de hauteur suivantes :

- **Hauteur de façade maximale de la construction**, exprimée en mètre par rapport au terrain naturel ou en altitude NGF (Nivellement Général de France) par rapport au niveau de la mer. Lorsque l'altitude du terrain avant travaux est exprimée en NGF par une étiquette spécifique, elle constitue la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de façade pour l'ensemble de l'unité foncière considérée.
- **Hauteur sur limite de l'espace constructible** (en mètre par rapport au terrain naturel) : représentée par une étiquette à fond bleu 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.

### Le règlement des « espaces de pleine terre » des 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, végétalisées et plantées et traitées en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

La conservation et la valorisation des végétaux existants seront privilégiées.

En dehors de tout repérage dans le document graphique, les arbres de qualité et les arbres remarquables définis au lexique du règlement devront être conservés. En cas d'impossibilité dûment justifiée, les arbres devront être remplacés par des arbres de même essence ou d'essence de développement similaire, dans le respect de la palette végétale de Toulouse Métropole.

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.

#### **Le règlement des « espaces libres » des 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.

La conservation et la valorisation des végétaux existants seront privilégiées.

En dehors de tout repérage dans le document graphique, les arbres de qualité et les arbres remarquables définis au lexique du règlement devront être conservés. En cas d'impossibilité dûment justifiée, les arbres devront être remplacés par des arbres de même essence ou d'essence de développement similaire, dans le respect de la palette végétale de Toulouse Métropole.

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.

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.

#### **Le règlement des « espaces aménagés » des graphiques de détail :**

Il s'agit de la partie ou des parties de l'unité foncière libres de toute construction en surface, à l'exception de celles définies ci-après, dans laquelle est exigée :

- **au moins 30 % d'espace de pleine terre** constitué par de la terre meuble, engazonnée et plantée. Il est précisé que cette part d'espace de pleine terre 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 ;

ET

- **au plus 30 % d'espace libre.**

La superficie restante pourra être aménagée en espace de pleine terre ou sur dalle, sous réserve que la hauteur de cette dalle soit inférieure à 1,50 mètres hors tout, au dessus du terrain naturel et à condition de comporter une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Les occupations et utilisations en sous-sol ou sous ces dalles ne pourront être qu'à usage de stationnement des véhicules, de locaux techniques ou de stockage.

La conservation et la valorisation des végétaux existants seront privilégiées.

En dehors de tout repérage dans le document graphique, les arbres de qualité et les arbres remarquables définis au lexique du règlement devront être conservés. En cas

d'impossibilité dûment justifiée, les arbres devront être remplacés par des arbres de même essence ou d'essence de développement similaire, dans le respect de la palette végétale de Toulouse Métropole.

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.

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.

## 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 sur 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 6 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 sur voie et une hauteur sur façade 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 éléments 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 secteurs « non aedificandi »

Le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C5 *Risques et 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 en application de l'article R151-31 (2°) du Code de l'urbanisme.

##### 2 - Prévention des risques naturels et technologiques

- Les constructions et utilisations du sol sont soumises à la réglementation des Plans de Prévention des Risques (PPR) en vigueur et listés en annexe du PLUi-H.

Dans le cas où une zone à risque non identifiée dans un PPR approuvé serait connue, il est rappelé que le service instructeur peut refuser le projet ou le soumettre à prescriptions en application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

- Le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C5 *Risques et nuisances* localise les secteurs concernés par le risque inondation par débordement qui sont soumis à la réglementation des plans de prévention des risques inondation (PPRI) en vigueur et listés en annexe du PLUi-H.

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

- En application de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C5 *Risques et nuisances* établit un périmètre de vigilance concernant les ouvrages du système d'endiguement de Toulouse et de Blagnac classés et régularisés par arrêté préfectoral.

Il est institué afin de contribuer à la protection des systèmes d'endiguement en vue de garantir l'absence d'impact des aménagements sur leur bon fonctionnement et maintenir leur rôle de protection contre les inondations.

Toute opération devra justifier le respect de ces objectifs.

Le porteur de projet pourra prendre contact avec le Service Ouvrages d'Art de Toulouse Métropole qui lui apportera les éléments nécessaires.

#### **Rappel :**

En vertu de l'article R562-16 du Code de l'environnement, les travaux qui impactent le système d'endiguement sont soumis à autorisation spécifique. Pour obtenir cette autorisation, le porteur de projet pourra être amené à justifier l'absence d'impact du projet sur le bon fonctionnement de l'ouvrage de protection contre les inondations ou les moyens mis en œuvre afin que le projet soit compatible avec le système d'endiguement.

### **3 - Qualité de l'air et l'environnement sonore cumulés**

#### **6.1 - Zone d'exposition cumulée à la pollution de l'air et sonore**

Dans la zone de multi-exposition repérée au DGR 3C5 *Risques et nuisances*, sont interdites les constructions nouvelles à destination :

- d'habitation,
- d'établissement accueillant des populations sensibles tels que définis au lexique,

Les changements de destination, les extensions et la réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation qui entraînent la création de logement ou de places d'hébergement supplémentaire sont interdits.

Les changements de destination, les extensions et la réhabilitation des établissements sensibles existants sont autorisés à condition de ne pas exposer de nouvelles populations de façon permanente.

Les constructions nouvelles autorisées, les changements de destination, les extensions et la réhabilitation des constructions existantes qui n'entraînent pas la création de logement ou de places d'hébergement supplémentaire sont admises sous condition de prise en compte des enjeux de la qualité de l'air et des nuisances sonores dans l'aménagement global de l'opération ou de la conception du bâtiment tels que définis dans l'OAP Qualité Environnementale (fiche 6.1).

#### **6.2 - Zone de vigilance relative à l'exposition à la pollution de l'air et sonore**

Dans la zone de vigilance et le long des axes repérée au DGR 3C5 *Risques et nuisances* ainsi que le long des boulevards urbains suivants : Lascrosse, d'Arcole, de Strasbourg, Lazare Carnot, allées François Verdier, Jules Guesdes, Paul Feuga et Charles de Fittes, les nouvelles constructions, les changements de destination, les extension et la réhabilitation des constructions existantes sont admises sous condition de prise en compte des enjeux de la qualité de l'air et des nuisances sonores dans l'aménagement global de l'opération ou de la conception du bâtiment tels que définis dans l'OAP Qualité Environnementale (fiche 6.1).

### **4 - Nuisances sonores**

- Dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des axes classés bruyants par arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté en vigueur et annexé au PLUi-H.
- Les Plans d'Exposition au Bruit (PEB) des aéroports de Toulouse-Blagnac, Francazal et Lasbordes sont représentés et listés en annexe du PLUi-H.

Les constructions et utilisations du sol situées dans ces zones sont soumises à l'application des dispositions des articles L.112-10 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 5 - Dispositions en faveur de l'agriculture urbaine

Dans les zones urbaines mixtes (UM) et à vocation économique (UA), les constructions, installations et aménagements à vocation d'agriculture urbaine sont admis à la double condition :

- qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine, résidentielle ou économique, de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets),
- qu'ils correspondent aux critères de caractérisation de l'agriculture urbaine fixés dans le lexique.

### 6 - 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 (OAP) et, le cas échéant, le règlement.

### 7 - 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.

Il est rappelé que les projets de construction et d'aménagement doivent également être compatibles avec les orientations des OAP Qualité Environnementale et Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

### 8 - Les dispositions spécifiques à chaque zone

Elles pourront interdire ou soumettre à condition 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 secteurs de mixité « Economie – Habitat »

##### 1.1. Champ d'application

Les dispositions relatives aux secteurs de mixité « Economie - Habitat » repérés dans le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C6 *Aménagement commercial et mixité fonctionnelle*, s'appliquent à tout projet de nouvelles constructions. Elles ne s'appliquent pas pour les changements de destination et les extensions des constructions existantes.

## 1.2 Dispositions applicables

Dans les secteurs de mixité « Economie - Habitat », toute opération incluant des constructions à usage d'habitation, doit respecter un pourcentage minimum de surface de plancher dédié aux locaux économiques, tel que prévu dans le tableau suivant. Lorsque des locaux à vocation économique existants sont conservés dans le projet, leur surface de plancher est à déduire du pourcentage exigé par la règle.

Secteurs de mixité fonctionnelle	Destination et sous-destinations des constructions
<b>TOULOUSE - 17 avenue Gonord</b>	<p>30% minimum de la surface de plancher totale du projet doit être dédiée à une ou plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », à l'exception de la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ». Les sous-destinations « industrie » et « entrepôts » sont autorisées seulement si les projets portent sur une surface de plancher inférieure à 3 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>L'UNION - Route de Bessières</b>	<p>20% minimum de la surface de plancher totale du projet doit être dédiée à une ou plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Commerce et activités de service », à l'exception de la sous-destination « commerce de gros ».</li> <li>- « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », à l'exception de la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ». Les sous-destinations « industrie » et « entrepôts » sont autorisées seulement si les projets portent sur une surface de plancher inférieure à 3 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>LAUNAGUET - Secteur Rond Point des Sables</b>	<p>50% minimum de la surface de plancher totale du projet doit être dédiée à une ou plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », à l'exception de la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ». Les sous-destinations « industrie » et « entrepôts » sont autorisées seulement si les projets portent sur une surface de plancher inférieure à 3 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>LAUNAGUET - Secteur des Nobles</b>	<p>50% minimum de la surface de plancher totale du projet doit être dédiée à une ou plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Commerce et activités de service », à l'exception de la sous-destination « commerce de gros ».</li> <li>- « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », à l'exception de la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ». Les sous-destinations « industrie » et « entrepôts » sont autorisées seulement si les projets portent sur une surface de plancher inférieure à 3 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

Le respect de la règle s'apprécie à l'échelle de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération de construction ou d'aménagement.

La cohabitation souhaitée entre les fonctions résidentielles et économiques pourra se réaliser :

- soit selon un modèle de mixité horizontale lorsque les fonctions sont organisées au sein de bâtiments distincts répartis sur l'unité foncière du projet,
- soit selon un modèle de mixité verticale où les fonctions sont réparties entre les différents niveaux d'un même bâtiment.

Les projets développés au sein des secteurs de mixité « Economie - Habitat » devront :

- intégrer des activités économiques cohérentes avec la vocation et les caractéristiques du secteur,
- préciser les mesures permettant d'assurer une articulation de qualité entre les fonctions économiques et les fonctions résidentielles (traitement architectural des locaux d'activités, traitement des espaces libres de constructions, gestion des nuisances, organisation des flux et sécurisation des accès, localisation des aires de livraison et de manœuvre, qualité des accès aux logements...).

Ces éléments devront figurer dans la demande d'autorisation d'occupation du sol.

## 2 - Rez-de-chaussée commerciaux, de services ou de locaux d'activités

Dans tout projet de nouvelle construction, les rez-de-chaussée destinés à un usage de commerce et activité de service ou locaux d'activités doivent présenter une hauteur sous plafond minimum de 3,50 mètres.

Une hauteur de façade supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être admise dans la limite d'1 mètre maximum si elle contribue à une meilleure conception des étages supérieurs et ne nuit pas à l'intégration du projet par rapport aux constructions avoisinantes.

Les justifications devront figurer dans la demande d'autorisation d'occupation du sol.

## 3 - Les « linéaires artisanaux et commerciaux »

### 3.1 - 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,
- peuvent se cumuler.

Cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que locaux techniques, 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.

### 3.2 - Dispositions applicables

#### 3.2.1 En linéaire « protégés simple »

Sont interdits, les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions à destination :

- d'habitation,
- d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire à sous-destinations industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne.

#### 3.2.2 En linéaire « à protection renforcée »

Les dispositions relatives au linéaire « protégé simple » s'appliquent et les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions à destination des activités listées ci-dessous sont interdits.

Toutefois, dans le cadre du maintien d'une activité existante rendue « non conforme » par les règles ci-dessous, ces dernières ne s'appliquent pas.

**En linéaire « services », toutes les activités commerciales et de services sont autorisées à l'exception des activités suivantes :**

- Bureaux et activités tertiaires.
- Professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, et autres activités assimilées, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales.
- 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.

**En linéaire « Restauration », toutes les activités commerciales et de services sont autorisées à l'exception des activités suivantes :**

- Restauration traditionnelle.
- Restauration rapide.
- Cafétérias et autres libres-services.

**En linéaire « Alimentaire », toutes les activités commerciales et de services sont autorisées à l'exception des activités suivantes :**

- Supérettes.
- Drives piétons.

## 4 – Les Zones Préférentielles d'Accueil des Commerces et activités de service (ZPAC)

### 4.1 - Champ d'application et dispositions applicables

4.1.1 Dans les Zones Préférentielles d'Accueil des Commerces et activités de services (ZPAC) repérées au Document Graphique du Règlement (DGR) 3C6 Aménagement commercial et mixité fonctionnelle :

Excepté pour la sous-destination hôtels, réglementée au point 5 du présent paragraphe, la destination commerce et activités de service n'est soumise à aucune limite de surface de plancher.

#### 4.1.2 En dehors de ces zones :

- **Tout projet de nouvelle construction, de changement de destination et d'extension** à destination de commerce et activités de services, sous-destination artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle, est autorisé à la condition que la surface de plancher existante et projetée soit inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Cette surface de 500 m<sup>2</sup> s'apprécie sur l'ensemble de l'unité foncière avant division, ainsi qu'aux ensembles commerciaux tels que définis au lexique du présent règlement.

- **Pour les constructions existantes** à destination de commerce et activités de services, sous-destination artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle dont la surface de plancher excéderait ce seuil 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.

#### 4.2 – Cas spécifiques

Les dispositions énumérées ci-dessous 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 détaillée aux cahiers des charges de cession de terrains, aux protocoles d'accord investisseurs conclus avec la collectivité.

### 5 – Les Zones Préférentielles d'Accueil de l'Hôtellerie (ZPAH)

#### 5.1 - Dans les Zones Préférentielles d'Accueil de l'Hôtellerie (ZPAH) repérées au Document Graphique du Règlement (DGR) 3C6 Aménagement commercial et mixité fonctionnelle :

Tout projet de nouvelle construction, de changement de destination à destination de commerce et activité de service, sous-destination hôtels, est autorisé :

- au sein des ZPAH de niveau 2 : sans aucune limite de seuil,
- au sein des ZPAH de niveau 1 : à condition qu'il soit inférieur à 100 chambres et 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée sur l'unité foncière.

#### 5.2 - En dehors de ces zones :

Tout projet de nouvelle construction, de changement de destination à destination de commerce et activité de service, sous-destination hôtels, est autorisé à la condition qu'il soit inférieur à 40 chambres et 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée sur l'unité foncière.

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

### 1 - Les Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux (SPL)

#### 1.1 - Champ d'application pour le logement locatif social et le logement en accession à la propriété

##### 1.1.1 Sous destination logement

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 1.2.2 ci-après doit comporter un minimum de surface de plancher et de logements affectés à du logement locatif social selon les modalités définies au point 1.2 ci après.

De la même manière, les règles concernant les surfaces dédiées à l'accession à la propriété (voir lexique) sont définies au point 1.3 ci après.

##### 1.1.2 Sous destination hébergement

Le SPL s'applique à l'ensemble des opérations de la destination Habitation, sous-destination hébergement, à l'exception des Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS) dont une partie des logements est réservée à des personnes désignées par le représentant de l'Etat dans le département ou à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation (Article L631-11 du Code de la construction et de l'habitation).

Toute opération à destination d'habitation, sous destination hébergement, qui entraîne la création d'une surface de plancher à usage d'habitat supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher doit comporter un minimum de 35 % de surface de plancher affectée à du logement locatif social (voir lexique) selon les modalités définies ci-dessous :

- La part de 35 % de surface plancher affectée à du logement locatif social (voir lexique) s'applique sur la surface plancher totale, déduite des m<sup>2</sup> de surface plancher affectée aux espaces dévolus aux services de la résidence gérée dénommée ci-avant « l'opération ».
- La part de 35 % de surface plancher affectée à du logement locatif social (voir lexique) pourra être réalisée en destination habitat, sous-destination logement.

Les pourcentages minimums de SP affectée aux logements en accession à la propriété ne s'appliquent pas aux opérations relevant de la destination habitat, sous-destination hébergement.

##### 1.1.3 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 (voir lexique) et/ou de logements en accession à la propriété selon les « règles de diversité » décrites dans le présent paragraphe.

La déclinaison territoriale des secteurs à pourcentage de logements affectés à du logement locatif social (voir lexique) sont inscrites dans le

Document Graphique du Règlement (DGR) 3C4 *Mixité sociale*, en application des règles définies au point 1.2.

Concernant le logement en accession à la propriété, les règles définies au point 1.3 s'appliquent sur l'ensemble de la commune concernée.

**Des règles d'exclusion d'application du SPL sont définies aux points 1.2 et 1.3.**

#### 1.1.4 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 - Les règles de diversité pour le logement locatif social

Pour chacun des territoires délimités au Document Graphique du Règlement (DGR) 3C4 *Mixité sociale*, les opérations à destination d'habitat, sous destination logement, devront respecter, sur l'unité foncière, les prescriptions ci-après :

### 1.2.1 La matrice de diversité du logement locatif social de Toulouse Métropole :

Toute opération à destination d'habitat, 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 dans la matrice ci-dessous doit comporter un minimum de surface de plancher et de logements affectés à du logement locatif social selon les modalités définies dans la matrice ci-dessous :

	Tout PC $\geq$ 500m <sup>2</sup> ou d'un nombre de logements défini au 1.2.2	Tout PC $\geq$ 1 000m <sup>2</sup>
Min 40 % de logement locatif social dont un maximum de 10 % de logement locatif social PLS	Cf DGR 3C4 <i>Mixité sociale</i>	Cf DGR 3C4 <i>Mixité sociale</i>
Min 35 % de logement locatif social PLUS PLAII	Cf DGR 3C4 <i>Mixité sociale</i>	Cf DGR 3C4 <i>Mixité sociale</i>
Min 25 % de logement locatif social PLUS PLAII	Cf DGR 3C4 <i>Mixité sociale</i>	Cf DGR 3C4 <i>Mixité sociale</i>

### 1.2.2 Le tableau d'équivalence entre surface de plancher et nombre de logements

Pour chaque opération à destination d'Habitation, sous-destination logement, soumise à un seuil de 500 m<sup>2</sup>, il est associé un nombre de logements pour les communes listées dans le tableau ci-après.

Le pourcentage défini au 1.2.1 – *Matrice de diversité du logement social* - s'applique alors pour toute opération d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'au moins le nombre de logements précisé dans le tableau ci-après :

COMMUNES	Seuils de déclenchement, 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher OU en nombre de logements
Aigrefeuille	Pas de SPL
<b>Aucamville</b>	<b>5 logements</b>
<b>Aussonne</b>	<b>5 logements</b>
<b>Balma</b>	<b>x</b>
Beaupuy	Pas de SPL
<b>Beuzelle</b>	<b>8 logements</b>
<b>Blagnac</b>	<b>x</b>
<b>Brax</b>	<b>3 logements</b>
<b>Bruguières</b>	<b>4 logements</b>
<b>Castelginest</b>	<b>5 logements</b>
<b>Colomiers</b>	<b>5 logements</b>
<b>Cornebarrieu</b>	<b>5 logements</b>
<b>Cugnaux</b>	<b>8 logements</b>
Drémil-Lafage	Pas de SPL
<b>Fenuillet</b>	<b>5 logements</b>
Flourens	Pas de SPL
<b>Fonbeauzard</b>	<b>5 logements</b>
<b>Gagnac-sur-Garonne</b>	<b>8 logements</b>
<b>Gratentour</b>	<b>4 logements</b>
<b>Launaguet</b>	<b>6 logements</b>
<b>Lepinasse</b>	<b>3 logements</b>
<b>L'Union</b>	<b>3 logements</b>
<b>Mondonville</b>	<b>x</b>
Mondouzil	Pas de SPL
Mons	Pas de SPL
<b>Montrabé</b>	<b>x</b>
<b>Pibrac</b>	<b>5 logements</b>
Pin-Balma	Pas de SPL
<b>Quint-Fonsegrives</b>	<b>x</b>
<b>Saint-Alban</b>	<b>5 logements</b>
<b>Saint-Jean</b>	<b>4 logements</b>
<b>Saint-Jory</b>	<b>4 logements</b>
<b>Saint-Orens de Gameville</b>	<b>x</b>
<b>Seilh</b>	<b>6 logements</b>
<b>Toulouse</b>	<b>x</b>
<b>Tournefeuille</b>	<b>5 logements</b>
<b>Villeneuve-Tolosane</b>	<b>4 logements</b>
<p><b>SPL : Secteur à Pourcentage de Logement.</b>  <b>X : pas de nombre de logements préconisés (seul le seuil en m<sup>2</sup> s'applique).</b></p>	

### 1.2.3 - Champ d'exclusion de la règle de diversité pour le logement locatif social :

Les règles de diversité pour le logement locatif social ne s'appliquent pas dans les opérations listées ci-dessous :

- **Zone d'Aménagement Concerté (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.
- **Territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement** prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme, et ayant été signée avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. 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.
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « OAP spécifiques »** figurant sur le Document Graphique du Règlement (DGR) *3C4 Mixité sociale*. Les règles sont alors celles définies dans le programme de l'OAP.
- **Périmètres des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)** figurant sur le Document Graphique du Règlement (DGR) *3C4 Mixité sociale*. Dans ce cas, la diversité sociale de l'habitat est de minimum 0 % de logement locatif social.
- **Périmètre de 300 m autour du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) Barradels, Blagnac**. Dans ce cas, la diversité sociale de l'habitat est de minimum 0 % de logement locatif social.
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), de la ville de Toulouse : Les règles sont alors celles définies dans le règlement du PSMV.

### 1.3 - Les règles de diversité pour l'accèsion à la propriété

Les règles de diversité pour l'accèsion à la propriété s'appliquent aux opérations relevant de la destination habitat, sous-destination logement du Code de l'urbanisme.

Dans cette sous-destination Logement, en complément de l'obligation de diversité en logement locatif social, un pourcentage minimal de surface de plancher doit être affecté au logement en accèsion à la propriété (voir lexique).

Pour toute opération dont la taille en m<sup>2</sup> de surface plancher est supérieure ou égale au seuil de déclenchement préconisé dans le Tableau de diversité pour l'accèsion à la propriété (point 1.3.1), un pourcentage d'accèsion à la propriété est exigé (point 1.3.1).

Le pourcentage minimal et le seuil de déclenchement pour l'ensemble de la commune concernée, sont détaillés dans le tableau ci-après :

## 1.3.1 Tableau de diversité pour l'accession à la propriété

Communes	Seuil de déclenchement	% Accession non spéculative	% Accession sociale	% Accession à prix maîtrisé
Pibrac	1 000 m <sup>2</sup>	-	Min 10 %	-
Toulouse	2 500 m <sup>2</sup>	-	Min 10 %	Min 10 %
Tournefeuille	1 000 m <sup>2</sup>	-	Min 15 %	-
L'Union	1 000 m <sup>2</sup>	-	Min 10 %	-

## 1.3.2 Champ d'exclusion de la règle de diversité pour l'accession à la propriété

Les règles d'accession à la propriété ne s'appliquent pas dans les opérations listées ci-dessous :

- Les opérations comportant 100 % de logement locatif social, ainsi que les opérations en sous-destination hébergement, ne sont pas soumises à une obligation d'accession à la propriété.
- **Zone d'Aménagement Concerté (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.
- **Territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement** prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme, et ayant été signée avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. Dans ce cas, 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.
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « OAP spécifiques »** figurant sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C4 Mixité sociale. Les règles sont alors celles définies dans le programme de l'OAP.
- **Les Quartiers Prioritaires de la Ville – QPV** figurant sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C4 Mixité sociale. Dans ce cas, la diversité sociale de l'habitat est de minimum 0 % de logements en accession à la propriété.
- **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur PSMV, de la ville de Toulouse** : la diversité sociale de l'habitat est définie dans le règlement du PSMV.

## 2 - Emplacements Réservés pour le Logement (ERL)

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'accession sociale.

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

La liste des ERL figure en annexe du présent règlement écrit (pièce 3D1).

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

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 - Eléments communs à l'application des règles écrites d'implantation des constructions spécifiques à chaque zone

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

Les clôtures ne sont pas considérées comme des constructions pour l'application des règles d'implantation définies dans les dispositions communes et spécifiques relatives aux implantations des constructions. Il convient de se reporter aux « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures » (Section 2, Paragraphe 1, 3<sup>ème</sup> point).

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 préférentiellement s'implanter dans cette bande de constructibilité.

Cet objectif peut 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 de 15,5 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 (zone ou linéaire) définie au Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1.

En cas de réalisation d'un parking en sous-sol, la profondeur de la bande de constructibilité peut être portée à 16,5 m maximum.

##### 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, ces dernières 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 retrait**

### **3.1 – Les constructions et installations suivantes sont admises dans les marges de retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives :**

- 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 éléments 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,
- les dispositifs d'ombrage des aires de stationnement non couvertes (pergolas, etc.) et les ombrières photovoltaïques,
- les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

### **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 retrait par rapport aux voies uniquement, dans les limites suivantes :**

- les balcons et les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m, 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 dispositifs de protection solaire inclus sur la façade d'un bâtiment pour assurer sa protection contre les rayonnements solaires dans la limite de 1 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 - Règles graphiques d'implantation des constructions

### 1 - Les linéaires d'implantation

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

##### 1.1.1 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 de « type 1 », toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et des emprises publiques.

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

Dans une bande de 15,5 m maximum comptée à partir de l'alignement existant, ou de la limite des emplacements réservés, servitudes ou reculs 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.

##### 1.1.3 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,
- pour respecter la trame bâtie existante aux abords du projet,
- pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection (EBP, etc ...),
- pour 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,
  - d'un arbre, y compris sur le domaine public.
- pour conserver ou créer une vue sur un cœur d'îlot et assurer la ventilation du quartier,
- 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,
- pour les projets d'extension, de réaménagement ou de surélévation des constructions existantes ne respectant pas l'alignement, à condition de pas aggraver la non-conformité.

### 1.2 - Linéaire d'implantation « type 2 » : Implantation obligatoire du bâti

Les constructions doivent s'implanter sur le linéaire représenté au DGR 3C1.

### 1.3 - Linéaire d'implantation « type 3 » : Implantation possible du bâti

Les constructions peuvent s'implanter sur le linéaire représenté au DGR 3C1.

## 2 - Les règles d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

### 2.1 - Champ d'application

2.1.1 *A l'intérieur des marges de retrait imposées le long des cours d'eau figurant au DGR 3C2 Biodiversité et paysages, et sous réserve d'assurer la continuité hydraulique et écologique du cours d'eau, seuls sont autorisés les constructions, usages, installations, aménagements ou activités strictement nécessaires :*

- à la gestion, la préservation, la restauration et la protection des cours d'eau et de leurs berges,
- à la gestion, la préservation, la restauration et la réhabilitation des zones humides, dans un objectif de maintien ou de reconquête de leurs fonctions naturelles,
- à la protection contre les inondations (dont ouvrages de protection et leur annexes), les risques et les nuisances, à la salubrité, aux traversées de réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- aux travaux de restauration d'éléments permettant l'entretien des cours d'eau (pistes d'entretien, chemin de halage et servitudes de marche pied pour le Domaine Public Fluvial, ...) à condition de répondre à une nécessité technique impérative et de privilégier l'utilisation de revêtements de sol perméables,
- aux ouvrages de franchissement (ponts, passerelles et leurs équipements associés),
- aux stations de pompage agricoles ou d'eau potable,
- à la découverte des milieux naturels (aménagements et équipements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la fonctionnalité des cours d'eau et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : mobilier destiné à l'accueil ou l'information du public, poste d'observation de la faune..., à

l'exclusion des cheminements piétonniers et/ou cyclables soumis au point 2.1.3),

- le long de le Garonne et des canaux domaniaux (Midi, Brienne et Canal Latéral à la Garonne) uniquement : à la pratique de loisirs nautiques, aux équipements liés à la navigation et au tourisme vert fluvial (aviron, canoë, péniche, ponton, système d'amarrage, ...),
- à des projets déclarés d'utilité publique, ou déclarés d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

*2.1.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre survenu depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement et sous réserve du respect des dispositions définies au PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation).*

*2.1.3 D'autres aménagements peuvent être autorisés après analyse au cas par cas à la double condition de :*

- ne pas impacter le cours d'eau et ses abords (artificialisation des cours d'eau type busage ou bétonnage du lit, impact sur la ripisylve et toute zone boisée riveraine, travaux impactant le profil de la berge non nécessaires à l'entretien ou l'aménagement du cours d'eau, imperméabilisation...),
- de recourir à l'utilisation de matériaux perméables et non polluants pour les éventuels revêtements de sol.

*2.1.4 Les constructions, usages, installations, aménagements ou activités « non conformes » à la règle dans les marges de retrait*

Lorsqu'il existe des constructions, usages, installations, aménagements ou activités, existants et régulièrement édifiés, non conformes aux règles applicables dans les marges de retrait, seuls les travaux et aménagements n'ayant pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ceux-ci à l'égard de la règle pourront être autorisés.

*2.1.5 A l'intérieur de ces marges de retrait, les clôtures devront :*

- être perméables à la libre circulation de la faune
- et être hydrauliquement transparentes :
  - conformément aux prescriptions techniques du PPRi dans les zones soumises au risque inondation figurant au *DGR 3C5 Risques et nuisances*,
  - en dehors de ces zones :
    - en n'étant pas positionnées perpendiculairement au sens d'écoulement des eaux, sauf incompatibilité ou impossibilité technique dûment justifiées,
    - et en recommandant de prévoir des clôtures ajourées (constituées de grillage) avec un écartement entre poteaux supérieur ou égal à 2,50 m et une hauteur totale de clôture n'excédant pas 1,50 m.

## 2.2 - Tableau des marges de retrait :

Cours d'eau	En zones A et N	En zones U et AU	Toutes zones
<b>Garonne</b>	<b>15 m</b> à compter du haut de berge	<b>6 m</b> à compter du haut de berge <i>(quais historiques non concernés par cette disposition)</i>	
<b>Cours d'eau non domaniaux</b>	<b>10 m</b> à compter du haut de berge	<b>6 m</b> à compter du haut de berge	
<b>Canal de Brienne</b>			<b>10 m</b> à compter du point de contact eau/berge
<b>Canal du Midi et Canal Latéral à la Garonne</b>			<b>6 m</b> à compter du point de contact eau/berge
<b>Canal Saint-Martory</b>			<b>4 m</b> à compter du point de contact eau/berge

Des obligations de retrait supérieures peuvent être définies spécifiquement en annexe 3B3 du présent règlement écrit : communes de Seilh et de Villeneuve-Tolosane.

**Précisions pour l'application de la règle :**

- Le terme de « haut de berge » est défini au lexique du présent règlement.
- Sur les tronçons de cours d'eau busés, la règle s'applique à compter de l'axe du cours d'eau.
- La règle ne s'applique pas :
  - **pour la Garonne**, à partir du pied des digues classées ou autorisées par arrêté préfectoral, côté cours d'eau ;
  - **pour les cours d'eau non domaniaux**, au-delà d'une bande de largeur égale à 20 mètres à compter de l'axe du cours d'eau ;
  - **pour les canaux**, au droit des espaces minéralisés liés à l'exploitation et l'entretien des écluses.

**3 – Les règles d'implantation des constructions par rapport aux fossés**

Lorsqu'un fossé, figurant au DGR 3C2 *Biodiversité et paysages*, existant à la date d'approbation du PLUi-H, est concerné par un projet d'urbanisme, une marge de recul devra être respectée, afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles et clôtures devront se faire en retrait du fossé, et non sur la limite parcellaire, afin d'éviter un busage et de conserver les caractéristiques d'écoulement des eaux.

La marge de recul à respecter, comme la distance minimale de retrait, est à considérer par rapport au sommet du talus, conformément à celle définie dans le Règlement de Gestion des Eaux Pluviales.

#### 4 - 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.

Toute construction, à l'exception des constructions et installations admises au paragraphe 1, point 3 de la présente section, doit être implantée en dehors de ces zones de recul.

#### 5 - 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 ».

#### 6 - 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 1/2500ème 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).

#### 7 - Les dispositions liées aux transports publics guidés

Un espace d'application des dispositions liées au métro, au tramway et au téléphérique s'applique dans une bande de 54 m comptée de part et d'autre de l'infrastructure. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour sa préservation à toute occupation et utilisation du sol (décret n°2017-440 du 30 mars 2017 relatif à la sécurité des transports publics guidés et décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 du Code de l'environnement 554-1 à 554-62).

### Paragraphe 3 - Les règles graphiques définissant les valeurs de hauteur, du pourcentage d'Emprise au Sol (ES), et du pourcentage 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 pourcentage d'emprise au sol qui détermine l'emprise au sol maximale autorisée : **ES**.

Le pourcentage d'espaces de pleine terre qui détermine la surface minimale devant être laissée ou aménagée en pleine terre : **EPT**.

### 1.3 - Principe de l'étiquette

#### 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, la hauteur ne peut dépasser  $0,75 \times L$  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 : ni règle écrite ni disposition graphique. Néanmoins les dispositions communes écrites restent applicables. Dans l'exemple, le CES n'est pas réglementé.

#### RE Renvoi au Règlement Ecrit (RE) :

Une simple valeur n'est pas suffisante pour réglementer la situation et c'est donc le règlement écrit qui s'applique.

Il convient de se reporter au règlement écrit de la zone ou du secteur.

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

Nom de zone ou secteur			
<b>UM1-12</b>			
7	3/4L	NR	RE

## 2 - Précisions pour l'application des valeurs de hauteurs (HF et HV), de pourcentage d'Emprise au Sol (ES) et d'Espaces de Pleine Terre (EPT)

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

#### 2.1.1 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 limite séparative dès lors que l'implantation sur celle-ci 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.

*2.1.2 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...

**- 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...

**- Cas des toitures terrasse :**

En cas de toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère ne rentre pas dans le calcul de la hauteur sur voie 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 sur voie.

**- Hauteur sur voie supérieure à celle définie dans l'étiquette :**

Elle 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 et de services publics :

En dehors des zones A et N (hors STECAL), dès lors que la construction répond à cette destination, une hauteur et un pourcentage d'emprise au sol supérieurs à ceux mentionnés par la règle graphique pourront être acceptés 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,

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 Eco-aménageable (CSE)

### 3.1 - Champ d'application

#### 3.1.1 Champ d'application matériel

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

Lorsque la surface de plancher créée 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 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 Ecrit (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 surfaces prises 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 :

Types de surfaces	Pondération	Précisions
Surfaces imperméables	0	Ex. : goudron, dalle, asphalte...
Végétalisation des toits	0,2	
Végétalisation des façades	0,2	La végétalisation des façades rentrera dans le calcul du CSE à condition que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 3B2 du règlement,</li> <li>• la surface verticale concernée par la végétalisation soit supérieure à 2 mètres de hauteur et inférieure à 10 mètres de hauteur.</li> </ul>
Espaces verts sur dalle ou sur toit de type intensif	0,4	Les espaces verts sur dalle ou sur toit rentreront dans le calcul du CSE à condition que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'épaisseur de la couche de terre végétale ou de substrat terreux (continue ou en contenants) soit au moins égale à 30 cm,</li> <li>• et plusieurs strates de végétation y soient plantées.</li> </ul>

Types de surfaces	Pondération	Précisions
Surfaces semi-perméables	0,4	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• graviers, cailloux,</li> <li>• pavés avec joints enherbés ou sablés,</li> <li>• revêtement filtrant de type résine perméable,</li> <li>• dalles alvéolées,</li> <li>• 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,</li> <li>• 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,</li> <li>• stabilisé fertile,</li> <li>• platelage bois (terrasse en bois posée sur un géotextile perméable).</li> </ul> <p>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.</p>
Espaces verts en pleine terre	1,5	
Arbres existants conservés avec un espace d'enracinement en pleine terre de 15 m <sup>2</sup> minimum	2	Il est précisé que l'espace d'enracinement en pleine terre de l'arbre existant conservé ne peut pas compter en double avec la surface « espaces verts en pleine terre ».

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

Les dispositions spécifiques à chaque zone relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions (chapitre 2) peuvent être adaptées pour prendre en compte les différents contextes suivants, liés à la configuration du territoire ou l'application de dispositions communes, et dans les conditions suivantes :

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

### 1.1 - Les constructions détruites par sinistre

La reconstruction à l'identique ou allant dans le sens d'une réduction de la vulnérabilité 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, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard desdites règles.

### 1.3 - L'extension / surélévation des constructions existantes : implantation par rapport aux voies et adaptation à la hauteur sur voie

- 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.

- Afin d'éviter une démolition totale d'un bâtiment et favoriser la conservation et la réhabilitation du bâti existant, la hauteur sur voie pourra être adaptée à condition que la surélévation projetée présente un gabarit adapté au contexte urbain environnant existant et projeté et qu'elle s'inscrive dans un rapport de façade en harmonie avec le bâtiment existant.

### 1.4 - Les règles spécifiques pour les opérations de démolition / reconstruction : réhabilitation des logements collectifs anciens

Dans le cadre d'opérations 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 respecter la trame bâtie existante aux abords du projet,
- 2.1.4 - pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection (EBP, etc...),
- 2.1.5 - pour 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,
  - d'un arbre, y compris sur le domaine public.
- 2.1.6 - pour conserver ou créer une vue sur un cœur d'îlot et assurer la ventilation du quartier,
- 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,
- 2.1.11- pour assurer la ventilation du quartier et permettre d'éviter les effets corridors et les rues canyons qui concentrent les polluants atmosphériques et confinent la chaleur.

## 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, extension ou 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 les 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 pourcentage 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 200 m<sup>2</sup>.

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

### 3.2.1 Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup> bâties ou non :

Le pourcentage d'espace de pleine terre pourra être minoré de 15 points.

### 3.2.2 Pour les unités foncières supérieures ou égales à 1 500 m<sup>2</sup> et inférieures à 3 500 m<sup>2</sup> :

Une majoration de 20 points du pourcentage d'espace de pleine terre pourra être exigée pour assurer l'intégration du projet dans le contexte urbain environnant existant et projeté, notamment pour tenir compte :

- de son insertion dans une séquence urbaine et paysagère de qualité qui mérite d'être préservée ou mise en valeur et ce, en dehors de tout repérage sur le document graphique au titre de la préservation du patrimoine,
- des caractéristiques d'une trame bâtie qui n'est pas appelée à subir d'importantes transformations,
- de la carence en espaces verts dans le quartier, l'unité foncière considérée devant apparaître comme une opportunité de maintenir des espaces de pleine terre et végétalisés, afin d'atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain, de favoriser la nature en ville et de limiter l'imperméabilisation du sol.

### 3.2.3 Pour les unités foncières supérieures ou égales à 3 500 m<sup>2</sup> :

Une majoration de 25 points du pourcentage d'espace de pleine terre pourra être exigée :

- pour les mêmes motifs que ceux cités au point 3.2.3,
- pour maintenir ou créer de nouveaux espaces de pleine terre et végétalisés, compte tenu du rôle que peut jouer ce type d'unité foncière, en raison de sa surface, dans l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain, le développement de la nature en ville et la limitation de l'imperméabilisation du sol.

### 3.2.4 Les règles ci-dessus (3.2.1 à 3.2.3) ne s'appliquent pas :

- dans les zones d'aménagement concerté, les secteurs à plans de masse (R.151-40 du Code de l'urbanisme) et les lotissements, où il sera fait application des obligations fixées par les orientations de ces opérations.
- dans les « espaces constructibles » des graphiques de détail.

## 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 15 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 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

3.4.1 *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...

3.4.2 *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 - Permettre une adaptation de la hauteur de façade maximale autorisée pour diminuer l'emprise des espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés**

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitat de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve d'une bonne insertion du rez-de-chaussée dans le contexte urbain de la rue, une majoration de la hauteur de façade peut être autorisée ou imposée pour permettre la réalisation de la totalité ou à minima de la moitié des exigences en matière de places de stationnement des véhicules motorisés, au rez-de-chaussée de la construction. Cette majoration est au plus équivalente à la hauteur du rez-de-chaussée, avec un minimum de 3 mètres.

La réalisation des parkings en rez-de-chaussée d'une construction devra faire l'objet d'un traitement paysager et architectural permettant d'atténuer l'effet d'enceinte perçu depuis de la rue et d'assurer un effet de transparence. La conception architecturale des parkings en rez-de-chaussée d'une construction devra permettre la réversibilité de cet espace.

## **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 qualité de l'air et l'environnement sonore**

Dans la zone de multi-exposition, la zone de vigilance et le long des axes concernés par l'application des dispositions relatives à la pollution de l'air et sonore, des adaptations des règles d'implantation des constructions autorisées pourront être admises sur présentation de justifications de l'utilité de ces adaptations pour réduire

l'exposition ou améliorer la protection des personnes. Dans la mesure du possible, ces adaptations devront s'inscrire dans la forme urbaine recherchée pour le secteur.

Les justifications devront figurer dans la notice accompagnant la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### **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 et de services publics », il est fait application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives prévues dans la sous-partie 3 relatives aux dispositions spécifiques des zones urbaines à vocation « Équipements d'intérêt collectif ou de services publics » (UIC1). 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. S'agissant des locaux techniques, en cas d'implantation en retrait des limites séparatives, 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.

Les locaux de stockage des ordures ménagères restent soumis aux dispositions spécifiques de chaque zone en matière d'implantation par rapport aux voies sauf si le local de stockage des ordures ménagères est mutualisé avec l'aire de présentation des ordures ménagères. Dans ce cas, une implantation du local mutualisé pourra être autorisée ou exigée à l'alignement ou avec un retrait des voies et des limites séparatives différent, dans les limites prévues par le règlement du Service Public de Gestion des Déchets en vigueur.

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

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

#### **1 - 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 :

### 2.4.1 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.

### 2.4.2 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.

### 2.4.3 Pignons ou «demi pignon» aveugles

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

#### 2.4.4 Saillies, balcons, garde corps, loggias, etc...

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.

Dans les opérations d'ensemble, les logements doivent comporter un espace extérieur privatif bénéficiant d'un accès direct à la lumière naturelle.

#### 2.4.5 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

#### Rappel :

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.

#### 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.

Hors zones naturelles et agricoles, 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 intègre déjà cet impératif ou si elle doit répondre à un objectif de transparence écologique, le soubassement n'est pas obligatoire.

Dans les zones mixtes (UM ou AUM), un traitement végétalisé des clôtures doit être privilégié afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. A défaut, elles devront faire l'objet d'un aménagement visant à 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 dispositions spécifiques à chaque commune

L'annexe 3B3 du présent règlement comporte la réglementation propre à chaque commune en ce qui concerne les clôtures sur rue et/ou entre limites séparatives :

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

### 3.3 - Les clôtures en zones agricoles et naturelles

Les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur limitée à 1,20 mètre. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune, et doivent être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des habitations et sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières lorsqu'elles sont édifiées à moins de 150 mètres de leurs limites,
- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse,
- des élevages équins,
- érigées dans un cadre scientifique,

- revêtant un caractère historique et patrimonial,
- des domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du Code du patrimoine ;
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime,
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières,
- posées autour des jardins ouverts au public,
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

En cas de traitement végétalisé des clôtures, la palette végétale annexée au présent règlement doit servir de référence pour le choix des essences végétales.

## Paragraphe 2 - Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti et du paysage

### 1 - Les principes généraux

#### 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 - Les Eléments Bâti Protégés (EBP)

#### 2.1 - Modalités et champs d'application

Les EBP sont identifiés aux Documents Graphiques du Règlement (DGR) 3C1 par une légende spécifique et sont répertoriés dans la liste des EBP (pièce 3D – Annexe 4 : Liste des Eléments Bâti Protégés (EBP)).

Les EBP correspondent aux édifices, aux façades et éléments de clôture, et aux ensembles urbains.

## 2.2 - Règles applicables dans le cadre d'un EBP

EDIFICE, FAÇADE ET ELEMENT DE CLOTURE	ENSEMBLE URBAIN
<b>TRAVAUX DE MODIFICATION</b>	
<p>Les travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel, ravalement, clôture, matériaux...) peuvent être admis sous réserve d'être compatibles avec le caractère architectural, historique et/ou culturel de l'EBP, de ne pas porter atteinte à son intégrité, de contribuer à sa mise en valeur et de respecter les préconisations spécifiques.</p>	<p>Les travaux de modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- architecturale (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel, matériaux, couleur...),</li> <li>- urbaine (parcellaire, implantation du bâti, clôture, trame viaire...),</li> <li>- et paysagère (taille d'arbre, coupe de haie, extension en cœur d'îlot végétal...),</li> </ul> <p>peuvent être admis sous réserve d'être compatibles avec le caractère architectural, historique, culturel et/ou paysager de l'EBP ensemble urbain, de ne pas compromettre sa cohérence d'ensemble, de ne pas porter atteinte à son intégrité, de contribuer à sa mise en valeur et de respecter les préconisations spécifiques.</p>
<b>NOUVELLES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Les travaux de nouvelle construction dans une unité foncière supportant un EBP peuvent être admis sous réserve d'être compatibles avec le caractère architectural, historique et/ou culturel de l'EBP, de ne pas porter atteinte à son intégrité, de contribuer à sa mise en valeur et de respecter les préconisations spécifiques.</p>	<p>Les nouvelles constructions dans l'emprise de l'EBP ensemble urbain sont admises sous réserve d'être compatibles avec le caractère architectural, historique, culturel et/ou paysager de l'EBP ensemble urbain, de ne pas compromettre sa cohérence d'ensemble, de ne pas porter atteinte à son intégrité, de contribuer à sa mise en valeur et de respecter les préconisations spécifiques.</p> <p>Une forme architecturale et une volumétrie différentes pourront être acceptées pour les Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) 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.</p>
<b>DÉMOLITION</b>	
<p>La démolition partielle d'un EBP peut être admise sous réserve d'être compatible avec le caractère architectural, historique et/ou culturel de l'EBP, de ne pas porter atteinte à son intégrité et de respecter les préconisations spécifiques.</p>	<p>La démolition complète et/ou partielle (édifice, clôture, abattage d'arbre, suppression de haie...) peut être admise dans l'emprise de l'EBP ensemble urbain sous réserve d'être compatibles avec le caractère architectural, historique, culturel et/ou paysager de l'EBP</p>

<b>EDIFICE, FAÇADE ET ELEMENT DE CLOTURE</b>	<b>ENSEMBLE URBAIN</b>
<p>La démolition entière d'un EBP peut être admise dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer les conditions de sécurité, d'accessibilité et/ou de salubrité.</p> <p>Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.</p>	<p>ensemble urbain, de ne pas compromettre sa cohérence d'ensemble, de ne pas porter atteinte à son intégrité et de respecter les préconisations spécifiques.</p> <p>Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.</p>
<b>RECONSTRUCTION</b>	
<p>La reconstruction (après sinistre, dans le cadre d'un élément menaçant ruine...) peut être admise sous réserve de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles applicables et de respecter les caractéristiques du contexte urbain et paysager environnant.</p>	
<b>ESPACES EXTERIEURS</b>	
<p>Les espaces extérieurs de qualité des unités foncières supportant un EBP doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- agencement (jardin privatif, potager, espace collectif...),</li> <li>- composantes (noria, puits, matériaux et mise en œuvre caractéristiques, arbre repère, composition végétale...).</li> </ul> <p>En cas de destruction au regard de l'intérêt présenté par la forme et la qualité urbaine d'un projet, une compensation d'intérêt paysager ou végétal équivalent devra être mise en œuvre.</p> <p>Les éléments de clôture de qualité doivent être conservés (muret, portail, pilier et/ou grille).</p> <p>En cas de plusieurs EBP sur une même propriété, il est souhaitable de conserver la disposition des différents volumes existants et l'agencement des lieux.</p>	<p>Les séquences paysagères et les composantes végétales de qualité qui structurent l'EBP ensemble urbain doivent être préservées. En cas de destruction au regard de l'intérêt présenté par la forme et la qualité urbaines d'un projet, une compensation d'intérêt paysager ou végétal équivalent devra être mise en œuvre.</p>
<b>PRECONISATIONS SPECIFIQUES</b>	
<p>Les caractéristiques principales de l'EBP doivent être préservées : composition des façades et des ouvertures, matériaux, détails architecturaux et éléments de décor *.</p> <p>Le cas échéant, l'équilibre entre les surfaces enduites et les éléments laissés apparents (brique, pierre, bois...) est à rechercher.</p> <p>En cas de ravalement, une mise en valeur des caractéristiques de l'EBP doit également être recherchée.</p>	<p>Les caractéristiques principales de l'EBP ensemble urbain doivent être préservées : équilibre entre pleins (espaces bâtis) et vides (jardins privés et espaces collectifs le cas échéant), implantation du bâti par rapport au domaine public, style architectural (détails architecturaux et éléments de décor *), perspective visuelle, clôture, élément végétal...</p>
<p><i>* Détails architecturaux et éléments de décor (liste non exhaustive) : Matériau, jour, corniche, cordon, pilastre, antéfixe, lambrequin, ferronnerie, marquise, calepinage, jeu de polychromie des enduits et/ou des matériaux, appareillage mixte, ornements et menuiserie des baies, forme des ouvertures...</i></p>	

### 3 - Les Sites d'Intérêt Paysager (SIP)

#### 3.1 - Modalités et champs d'application

Les SIP sont identifiés aux Documents Graphiques du Règlement (DGR) 3C2 *Biodiversité et paysages* par une légende spécifique et sont répertoriés dans la liste des SIP (pièce 3D – Annexe 5). Celle-ci contient la fiche descriptive de chaque SIP : les aménagements, installations et travaux devront respecter les préconisations qui y sont contenues, en plus des règles définies dans le règlement écrit.

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

#### 3.2 - Règles applicables dans le cadre d'un SIP

→ Tout projet de construction, d'aménagement et/ou d'installation d'éléments techniques 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, d'aménagement et/ou d'installation d'éléments techniques 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, d'aménagement et/ou d'installation d'éléments techniques doit prendre en compte la préservation des vues à l'intérieur du SIP, et contribuer à leur mise en valeur.

### 4 - Les Vues d'Intérêt Métropolitain (VIM)

#### 4.1 - Modalités et champs d'application

Les VIM sont identifiées aux Documents Graphiques du Règlement (DGR) 3C2 *Biodiversité et paysages* par une légende spécifique et sont répertoriées dans la liste des VIM (pièce 3D – Annexe 6). Celle-ci contient la fiche descriptive de chaque VIM et précise les modalités d'application des règles définies dans le règlement écrit.

Les VIM correspondent aux panoramas, aux cônes de vue singuliers et aux perspectives urbaines et paysagères.

#### 4.2 - Règles applicables dans le cadre d'une VIM

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.

Dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme, une limite réglementaire est donnée aux vues selon un périmètre de 500 m déterminé à partir des points de vue figurant dans les Documents Graphiques du Règlement (DGR) 3C2 *Biodiversité et paysages* et dont les coordonnées GPS sont indiquées dans la pièce 3D – Annexe 6).

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

#### Rappel :

L'OAP Qualité Environnementale comporte des orientations relatives à la prise en compte de la biodiversité à toutes les échelles (fiches 1 et 2) opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

#### 1 - Les secteurs de biodiversité

Repérés au *DGR 3C2 Biodiversité et paysages*, les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme. Aussi appelés « continuités écologiques », ces espaces ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources et en permettant leur reconnexion afin d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

##### 1.1 - Dispositions applicables

*1.1.1 Dans ces secteurs, les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, voire contribuer à leur amélioration et leur mise en valeur.*

Tout projet d'aménagement ou de construction sera autorisé sous condition de prise en compte des enjeux de biodiversité et de trame verte et bleue tels que définis dans l'OAP Qualité Environnementale (Fiche 1).

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, ces aménagements et travaux sont subordonnés à déclaration préalable, y compris les coupes et abattages d'arbres. Ne sont pas soumis à cette disposition l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts, ainsi que les coupes et abattages qui relèvent de l'entretien courant ou font partie des cas dérogatoires définis à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme.

De plus, **dans les secteurs de biodiversité classés en NL, NS, NC, A et A1** au DGR 3C1, les nouvelles constructions et extensions ne pourront pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée sur l'unité foncière à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités nécessaires à la production agricole, forestière et pastorale.

##### 2.2 - Dispositions spécifiques :

###### 2.2.1 Zones humides (« zh »)

Dans les secteurs de biodiversité indicés « zh » figurant au *DGR 3C2 Biodiversité et paysages*, tout usage, affectation des sols, construction et activité sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires :

- à la gestion, la préservation, la restauration et la mise en valeur des zones humides, dans un objectif de maintien ou de reconquête de leurs fonctions hydrauliques et écologiques,

- à l'atteinte du bon état écologique des masses d'eau,
- à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- à la découverte des milieux naturels (aménagements et équipements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la fonctionnalité des zones humides et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : cheminements piétons réalisés en matériaux perméables et non polluants, mobilier destiné à l'accueil ou l'information du public, poste d'observation de la faune...),
- à des infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable ou de traitement des eaux usées (y compris les réseaux nécessaires),
- à des projets déclarés d'utilité publique, ou déclarés d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

D'autres aménagements peuvent être autorisés après analyse au cas par cas à la condition de ne pas mettre en péril la zone humide et son aire d'alimentation : assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblaiement, ...

Les clôtures devront respecter les dispositions de la section 2 paragraphe 1 point 3.3 du présent chapitre (transparence écologique) et être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux.

#### 2.2.2- Zones d'application de mesures de compensation écologique (« mce »)

Les secteurs de biodiversité indicés « mce » figurant au *DGR 3C2 Biodiversité et paysages* correspondent aux sites naturels de compensation écologique délimités par arrêté préfectoral lors de la réalisation de projets d'aménagement.

Dans ces zones, seuls sont autorisés les actions de conservation, de restauration, de mise en valeur ou d'entretien de ces espaces définis dans les plans de gestion.

## 2 - Les Espaces Inconstructibles pour Continuités Écologiques (EICE)

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. Ces espaces sont repérés sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1.

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, ces aménagements et travaux sont subordonnés à déclaration préalable, y compris les coupes et abattages d'arbres. Ne sont pas soumis à cette disposition l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts, ainsi que les coupes et abattages qui relèvent de l'entretien courant ou font partie des cas dérogatoires définis à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme.

## 3 - Les Espaces Boisés Classés (EBC)

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.

En cas d'une demande de coupe et d'abattage d'un arbre pour raison de santé ou de sécurité, la demande doit être motivée et accompagnée d'un rapport de diagnostic établi par une personne compétente.

En cas de coupe et abattage d'un arbre vivant, deux arbres de même essence ou d'essence de développement similaire, devront être replantés dans le respect de la palette végétale de Toulouse Métropole.

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'EBC.

D'autres aménagements légers en EBC peuvent être autorisés et feront l'objet d'une analyse au cas par cas au vu de leur impact sur l'EBC et du respect des 2 conditions précédentes.

#### 4 - Les Espaces Verts Protégés (EVP)

Il s'agit d'un 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.

##### 1.1 - Modalités et champs d'application

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

##### 1.2 - Règles applicables dans les EVP

Seuls 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 9 m<sup>2</sup> de surface de plancher) indispensables à l'agrément du public,
- les travaux ou éléments 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 arbres et ne devront pas altérer la cohérence de l'unité générale de l'EVP au sens où la conservation de la végétation doit être manifeste et majeure et sa qualité végétale et paysagère maintenue. En cas de non respect de cette exigence de conservation de la végétation de façon manifeste et majeure, l'EVP devra être re-végétalisé et replanté avec des végétaux de même essence ou d'essence de développement similaire.

Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, ces constructions et aménagements sont subordonnés à déclaration préalable, y compris les coupes et abattages d'arbres. Ne sont pas soumis à cette disposition l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts, ainsi que les coupes et abattages qui relèvent de l'entretien courant ou font partie du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme.

#### **Paragraphe 4 - Dispositions particulières en faveur de la conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

##### **1 - Les nouvelles constructions à destination d'habitat devront respecter les obligations définies ci après :**

**1.1. Prévoir une orientation nord/sud des constructions lorsque le contexte foncier et urbain le permet.**

##### **2 - Les nouvelles constructions à destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous destination « bureau », à destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et à destination « habitat » devront respecter les obligations définies ci après :**

**2.1 - Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, prévoir la protection solaire des parties vitrées des constructions sur les façades les plus exposées (sud, sud-est, est, ouest et sud-ouest, nord-ouest, nord-est) :**

- soit par des protections solaires extérieures fixes, tels que des débords, des auvents et des casquettes, dimensionnées et adaptées aux expositions des façades concernées sous réserve de bonne insertion architecturale dans le contexte urbain et paysager existant. Pour éviter les piégeages radiatifs, le débord pourra être associé à une protection solaire verticale (fixe ou mobile).
- soit par des protections solaires extérieures perméables et mobiles assurant une perméabilité à l'air. La fiche 3.2 de l'OAP Qualité Environnementale vient préciser et illustrer la notion de perméabilité à l'air pour les protections solaires extérieures perméables et mobiles.

Cette disposition s'applique également en cas de rénovation lourde (définie au lexique du règlement écrit) d'une construction existante à destination d'habitat comprenant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, sous réserve de bonne insertion architecturale dans le contexte urbain et paysager existant.

**3 - Les nouvelles constructions à destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous destination « bureau », à destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et à destination d'habitat de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront respecter les obligations définies ci après :**

**3.1 - Afin d'éviter l'accumulation de chaleur, respecter les valeurs d'albedos suivantes selon le type de revêtement de la construction :**

- *Revêtements de façades* : albédo > 0.40 en moyenne.

Il est possible de ne pas appliquer cette disposition pour les façades orientées Nord (à plus ou moins 25°).

- *Revêtement de toiture accessible* : albédo > 0,40 en moyenne.

- *Revêtement de toiture plate non accessible* : albédo de 0,60 en moyenne.

- *Revêtement de toiture en pente* : albédo entre 0,40 et 0,6 en moyenne.

En cas d'utilisation de plusieurs revêtements de façades avec des valeurs d'albédo différentes, le calcul du respect de la règle se fera au prorata de la surface de chaque revêtement utilisé.

La fiche 3.2 de l'OAP Qualité Environnementale vient illustrer les valeurs d'albédos des revêtements les plus couramment utilisés sans être exhaustive. Il est possible d'utiliser d'autres revêtements si le pétitionnaire prouve que leur albédo respecte les valeurs ci-dessus.

Cette disposition ne s'applique pas aux revêtements photovoltaïques, aux toitures végétalisées, aux revêtements légers tel que le bois ou autre revêtement ayant une masse volumétrique inférieure à 850kg/m<sup>3</sup> et aux éléments architecturaux de décors et de modénature des façades et des toitures, ni aux balcons, oriel, auvents, corniches, devanture commerciale, gardes corps, encadrement des baies, etc...

Cette disposition s'applique également en cas de ravalement de façade ou de réfection de toiture des constructions existantes à destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous destination « bureau », à destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et à destination d'habitat de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve de bonne insertion architecturale dans le contexte urbain et paysager existant.

**4 - Les nouvelles constructions à destination d'habitat de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront respecter les obligations définies ci après :**

**4.1 - Prévoir la création d'une bande intermédiaire végétalisée d'1 m minimum entre les pieds de façades des bâtiments (à l'exception des endroits où cela serait contraire à un fonctionnement normal du bâtiment : sont visés les espaces devant des accès véhicules ou piétons, des portes donnant sur des terrasses, etc...) et les espaces libres imperméables (voirie, stationnement, etc...).**

Cette disposition s'applique lorsque l'étiquette de la zone exige des espaces de pleine terre.

**4.2 - Afin de favoriser leur ventilation naturelle, les constructions à sous-destination « logement » uniquement devront comporter 50 % minimum de logements traversants (défini dans le lexique du règlement écrit) ou bi-orientés sans que le nombre de logements traversants soit inférieur à 30 %.**

Le nombre de logements traversants exigé est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche.

**4.3 - Limiter les logements mono-orientés à l'ouest.**

**4.4 - Ne prévoir aucun logement dont la surface de plancher serait intégralement située sous comble.**

## **5 - Secteur de Performances Énergétiques Renforcées (SPER) pour améliorer la performance énergétique et intégrer une production d'énergie renouvelable**

**5.1. Dans toutes les zones UM, AUM, UP et AUP, les nouvelles constructions soumises à la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) à destination d'habitat de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront respecter les obligations définies ci après :**

*5.1.1. Respecter une performance inférieure ou égale à moins 15% par rapport à la valeur de l'indicateur Bbio exigée par cette règlementation.*

*5.1.2. Respecter les valeurs suivantes pour l'indicateur DH (Degrés-Heure) de cette règlementation :*

Pour la sous-destination logement : inférieure ou égale à 600 DH dans les zones de bruit faible et inférieure ou égale à 850 DH dans les zones de bruit fort.

Pour la sous-destination hébergement : inférieure ou égale à 800 DH dans les zones de bruit faible et inférieure ou égale à 1050 DH dans les zones de bruit fort.

Les zones de bruit faible relatives à cette disposition correspondent aux zones BR1 selon les critères définies dans la RE 2020.

Les zones de bruit fortes relatives à cette disposition correspondent aux zones BR2 et BR3 selon les critères définis dans la RE.

**5.2 - Dans toutes les zones UM, AUM, UP et AUP, les nouvelles constructions à destination d'habitat de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront respecter les obligations définies ci après :**

*5.2.1. Intégrer un procédé d'énergie renouvelable qui devra être réalisé sur une surface au moins égale à 30 % du dernier niveau de la toiture (mesurée aux côtés intérieurs des acrotères) de la construction.*

Dans le cadre de l'application de cette disposition, le dernier niveau de la toiture ne pourra être inférieur à 40 m<sup>2</sup>.

Le ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable retenus pourront être assurés par une production collective et regroupés sur une seule construction.

Dans le cas de l'installation d'unités extérieures des pompes à chaleur, 1m de large maximum autour de l'emprise de l'installation est prise en compte dans le calcul de la surface exigée.

En cas de raccordement obligatoire au réseau de chaleur urbain (cf. Annexes du PLUI-H – Pièce 4C8), l'intégration d'un procédé d'énergie renouvelable dans les conditions exposées ci-avant, reste exigée au titre du PLUi-H. La fiche 4.2 de l'OAP Qualité Environnementale comporte des orientations relatives à la bonne intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

5.2.2. *L'obligation d'intégrer un procédé d'énergie renouvelable peut ne pas s'appliquer sous réserve que le pétitionnaire justifie d'une des raisons suivantes lors de la demande d'autorisation d'urbanisme :*

- **de contraintes patrimoniales** dûment justifiées et visant à prendre en compte les autres obligations existantes en matière de patrimoine,
- **de contraintes de sécurité** si l'installation est de nature à aggraver un risque,
- **de contraintes techniques insurmontables** : si l'installation présente une difficulté technique insurmontable du fait d'un ensoleillement insuffisant et qui porte atteinte de manière significative à la rentabilité des installations et ne permet pas de respecter une productivité minimum de 1150 kWh / kWc lorsqu'il s'agit d'installations photovoltaïques,
- **de contraintes économiques** : si l'installation du procédé d'énergie renouvelable entraîne un surcoût économique excessif au regard du coût global des travaux de construction du bâtiment, à hauteur de 10 %. Lorsque le coût des travaux est supporté par le propriétaire, le coût des travaux liés à l'installation est diminué des revenus actualisés pouvant être obtenus par la vente de l'électricité produite sur une durée 20 ans, déterminés sur la base d'une évaluation du productible de l'installation et des mécanismes de soutien à la production d'électricité. Lorsque le coût des travaux est supporté par un tiers-investisseur, le coût des travaux liés à l'installation correspond au reste à charge éventuellement demandé par le tiers-investisseur au propriétaire. Le pétitionnaire doit joindre à l'attestation une note détaillant le calcul comparatif du coût global des travaux et du coût des travaux liés à l'installation.

## Paragraphe 5 - Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le Seuil Minimal de Densité (SMD)

### 1 - Principe général

Dans les Zones d'Influence (ZI) des transports en commun déterminées ci-après et identifiées au Document Graphique du Règlement (DGR) 3C3 *Cohérence urbanisme transport*, un Seuil Minimal de Densité (SMD) est appliqué.

En cas d'application du SMD, la surface de plancher du projet doit atteindre au moins 50 % de la surface de plancher possible sur l'unité foncière considérée telle qu'elle résulte de l'application concomitante des dispositions écrites et graphiques du règlement.

Si une règle d'urbanisme ou une servitude d'utilité publique rend inconstructible tout ou partie de la parcelle, la superficie de l'assiette foncière supportant la contrainte réglementaire ne sera pas prise en compte dans le calcul du SMD.

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

## 2 - Secteur d'application : les zones d'influence pour les lignes existantes et programmées à 2030 :

Le seuil minimal de densité s'applique :

- Dans un rayon de 600 m autour des stations de métro et de téléphérique et des gares fréquentées au quart d'heure en heures de pointe du matin et du soir.
- Dans un rayon de 500 m autour des stations de tramway.
- Dans un rayon de 400 m autour des arrêts de bus Linéo, des arrêts de bus des voies de bus en site propre (BSP) du Canal de Saint-Martory, de la Liaison Multimodale sud-est, du Secteur est et du secteur de Montaudran ainsi que des autres gares.

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

## 3 - Temporalité du seuil minimal de densité

Le Seuil Minimal de Densité est d'application immédiate pour les lignes de transport existantes ou programmées à 2030 dans les zones d'influence définies au point 1.

## 4 - Champ d'application du seuil minimal de densité

### 4.1 – 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 soit des Monuments Historiques (MH) soit des Éléments Bâti Protégés (EBP), ni 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 progressif pourra être imposé afin de favoriser l'intégration urbaine de la nouvelle construction. En ce cas, pour des motifs tenant au contexte patrimonial bâti, une réduction de la surface de plancher à créer pourra être acceptée. Cette réduction devra être dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

### 4.2 - Cas spécifiques

#### 4.2.1 - Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions à destination ou sous-destination suivantes : services publics ou d'intérêt collectif, industrie, artisanat sans surface de vente, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne,
- dans les cas suivants où la densité a été prévue avec une vision d'ensemble :
  - dans les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) disposant d'une partie programmatique (surface de plancher ou nombre de logements ou nombre de bureaux),

- 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),
- sur les unités foncières comportant des règlements graphiques de détail.
- aux extensions d'une construction existante et aux créations ou extensions de toute construction ou aménagement accessoire à la construction existante, à condition de ne pas créer de logement(s) supplémentaire(s),
- aux reconstructions après sinistre,
- dans le cas où un projet nécessiterait des modifications d'accès et engendrerait un trafic incompatible avec le fonctionnement du tramway (sécurité, vitesse, etc...).

4.2.4 -*Dans le cas de parcelles concernées par des zones du PLUi-H différentes, le calcul de la surface constructible maximale sera réalisé en fonction des règles de chacune des zones du terrain d'assiette considéré.*

4.2.5 -*Lorsque l'unité foncière n'est pas entièrement couverte par le périmètre d'influence TC, le calcul du SMD sera réalisé au prorata de la zone couverte par ce périmètre.*

4.2.6 -*Dans le cas où l'application d'une disposition du présent PLUi-H favorisant la préservation des espaces naturels et des espaces verts existants de qualité serait en contradiction avec l'application du SMD, une réduction de la surface de plancher à créer pourra être acceptée afin de tenir compte de ce facteur. Cette réduction devra être dûment justifiée par une note annexée à l'autorisation d'urbanisme.*

### **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 loisirs**

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

Les dispositions ci-après poursuivent comme objectif de participer à l'amélioration du traitement paysager et du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien de la biodiversité en milieu urbain.

Rappel :

L'OAP Qualité Environnementale comporte des orientations relatives à la prise en compte du végétal dans les projets (fiches 1.5 et 1.6) opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

##### **1.1 - Principes généraux**

1.1.1 *La conservation et la valorisation des végétaux existants seront privilégiées.*

1.1.2 *Les aménagements des espaces libres et les plantations devront 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.*

### 1.2 - Obligation de conservation des arbres existants

**En dehors de tout repérage dans le document graphique, les arbres de qualité et les arbres remarquables définis au lexique du règlement devront être conservés.** En cas d'impossibilité dûment justifiée, les arbres devront être remplacés par des arbres de même essence ou d'essence de développement similaire, dans le respect de la palette végétale de Toulouse Métropole.

**Dans les opérations d'ensemble, le porteur de projet devra réaliser un inventaire des arbres existants** (localisation précise, numérotation, mensurations (hauteur, diamètre du tronc, diamètre du houppier), identification botanique (nom scientifique), état de santé (ou sanitaire) et état de dangerosité (ou mécanique), avec distinction des arbres de qualité.

**Afin d'assurer la pérennité et le bon développement des arbres conservés et de ceux plantés, il est exigé de conserver un sol et un sous-sol naturel** (pleine terre), sans aménagements, installations et constructions, dans une surface circulaire, centré sur l'arbre, dont le rayon est égal à 10 fois le diamètre du tronc mesuré à 1 m 30 du sol sans pouvoir être inférieur à 2 m. Les nouveaux arbres plantés devront préférentiellement se situer dans l'espace vert d'un seul tenant du projet (et non dans les marges de recul) afin qu'ils disposent des meilleurs conditions pour se développer.

**Si un arbre est inclus dans une zone de chantier**, une zone de protection circulaire, centré sur l'arbre, et dont le rayon est égal à 10 fois le diamètre du tronc mesuré à 1 m 30 du sol et au moins égal à 2 m doit être respectée. Cette zone de protection intégrale ne doit comporter aucun stockage, aucune installation de matériaux, aucun stationnement et passage d'engins ou véhicules, et ne faire l'objet d'aucun aménagement, même temporaire.

### 1.3 - Exigence de plantation d'arbres en espace de pleine terre

Il est exigé un arbre de haute tige, existant ou planté, pour 70 m<sup>2</sup> :

- soit de surface de pleine terre exigée,
- soit de surface de pleine terre réalisée dans le cadre de l'application du CSE.

Cette exigence ne s'applique pas :

- dans les zones naturelles et agricoles,
- 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.

**La palette végétale**, annexée au présent document, doit servir de référence pour le choix des essences végétales.

### 1.4 - Traitement des espaces verts collectifs

**- Dans les opérations d'ensemble :**

- **il est exigé la composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert**, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes. Cet espace vert d'un seul tenant sera traité en pleine terre et situé en dehors des marges de recul du projet,

- **les espaces libres (y compris ceux sur dalle)** dans les marges de recul sur voie et en dehors des accès voiries et piétons, des surfaces de circulation, des aires de stationnement aériennes des véhicules motorisés et des aires de présentation des ordures ménagères, **doivent être engazonnés et plantés lorsqu'ils sont en pleine terre.**

- 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 accessibles et 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.

#### 1.5 - Traitement des espaces sur dalles

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.

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles

#### 1 - Règle générale

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans les tableaux de stationnement qui suivent est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

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 des tableaux ci-dessous. Lorsque le calcul donne un quotient supérieur ou égal à 0,5, le nombre de places exigé est arrondi à l'entier supérieur ; lorsque le calcul donne un quotient inférieur ou égal à 0,4, le nombre de places exigé est arrondi à l'entier inférieur.

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, lorsque le quotient résultant de l'application des normes ci-dessous donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

#### 2 - 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 peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 500 m que le terrain d'assiette du projet ou que le pétitionnaire justifie, dans les mêmes conditions de proximité :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement.

Lorsque une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou dans un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation d'urbanisme.

### **3 - 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.

### **4 - Mutualisation**

La mutualisation est autorisée dans le cadre d'opérations d'aménagement.

### **5 - Foisonnement**

#### **5.1 - Champ d'application du foisonnement**

Le foisonnement n'est autorisé qu'en cas de mutualisation des places de stationnement.

#### **5.2 - Foisonnement des véhicules motorisés**

Le foisonnement est possible pour l'ensemble des destinations. Il sera 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.

#### **5.3 - Foisonnement des vélos**

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

### **5 - Zones d'influence des transports en commun structurants**

Dans les zones d'influence définies ci-après et identifiées au Document Graphique du Règlement (DGR) 3C3, des normes spécifiques de stationnement des véhicules motorisés ont été établies en raison de la qualité de desserte des transports en commun.

Il s'agit des zones d'influence des transports en commun structurants existants et programmés à 2030 :

- dans un périmètre de 600 m autour des stations de métro, du téléphérique et des gares fréquentées au quart d'heure en heures de pointe,
- dans un périmètre de 500 m autour des stations de tramway.

## 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,
  - celle ne créant pas de surface de plancher supplémentaire dans le cadre de transformation ou d'amélioration de logements existants lorsque ces logements sont situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du Code général des impôts ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **A tout changement de destination de constructions déjà existantes**, pour le surplus de stationnement requis.

#### 1.2 – Autres obligations en matière de réalisation de places de stationnement applicables :

- Lorsque le nombre de places de stationnement non couvertes est supérieur à 4, les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées par un marquage au sol des emplacements, par une organisation des accès et sorties et des secteurs de circulation...
- Pour les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain conventionné par l'ANRU, il pourra être fait application des normes applicables en zones de transport en commun structurants définis en section 4, paragraphe 1 du présent chapitre sur le stationnement, à la double condition de :
  - que le taux de motorisation constaté, et dû à la spécificité du quartier, soit faible (c'est-à-dire inférieur à 1,5 véhicule par ménage au sens des données INSEE),
  - qu'il existe une desserte en transports en commun justifiée par une convention avec l'Autorité Organisatrice des Mobilités.

## 2 - Tableau de stationnement des véhicules motorisés

Les zones d'influence des transports en commun structurants mentionnées dans le tableau sont définies au paragraphe 1 (5<sup>ème</sup> point) de la présente section.

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	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1pl/logt	1 pl/logt	1pl/logt
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	1pl/logt	1 pl/logt	1,1pl/logt
		≥ 300 m <sup>2</sup> SP	0,6 pl/logt	1 pl/60 m <sup>2</sup> SP 1 pl/logt	0.6 pl/logt	1 pl/60 m <sup>2</sup> SP 1,3 pl/logt	
	Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,3 pl/logt	0,8 pl/logt	0,3 pl/logt	1 pl/logt	
	Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		0,5pl/3 hébergements	0,8pl/3 hébergements	0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements
		Hébergement public précaire Pensions de famille, CHRS, FJT, RIG, ...		0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements	0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements
		Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		0,3pl/hébergement	1pl/hébergement	0,3pl/hébergement	1pl/hébergement
	Commerce et activités de service	Hôtels, autres hébergements touristiques		0 pl/ch	1 pl/4ch	1 pl/3ch	1pl/2ch
		Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP>100m <sup>2</sup> : 1 pl/70 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP> 100m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP>100m <sup>2</sup> : 1 pl/70 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP>100m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>
		Restauration		1 pl/50m <sup>2</sup> SP	1 pl/25m <sup>2</sup> SP	1 pl/50m <sup>2</sup> SP	1 pl/25m <sup>2</sup> SP
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.					
Artisanat sans surface de vente							
Autres activités des secteurs primaire, 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						
	Cuisines dédiées à la vente en ligne						
Bureau		Maxi 1pl/90 m <sup>2</sup> SP	1pl/50 m <sup>2</sup> SP	Maxi 1pl/70 m <sup>2</sup> SP	1pl/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	Hors zone TC	Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1pl/logt	1 pl/logt	2 pl/logt
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	1,5pl/logt	1 pl/logt	2 pl/logt
			≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1 pl/60 m <sup>2</sup> SP 1,5 pl/logt	1 pl/logt	1 pl/60 m <sup>2</sup> SP 2pl/logt
		Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,5 pl/logt	1 pl/logt	0,5 pl/logt	1 pl/logt
	Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements	0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements
		Hébergement public précaire Pensions de famille, CHRIS, FJT, RIG, ...		0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements	0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements
		Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		0,5pl/hébergement	1pl/hébergement	0,5pl/hébergement	1pl/hébergement
	Commerce et activités de service	Hôtels, autres hébergements touristiques		1pl/3 ch.	1pl/2 ch.	1pl/3 ch.	1pl/2 ch.
				Si > 100ch : + 1 aire autocar			
		Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100m <sup>2</sup> : 1 pl/70 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>
Restauration		1 pl/50m <sup>2</sup> SP	1 pl/25m <sup>2</sup> SP	1 pl/25m <sup>2</sup> SP	1 pl/25m <sup>2</sup> SP		
Cinéma		Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement pour 3 pl spectateurs.					
Commerce de gros Artisanat sans surface de vente							
Autres activités secteurs primaire 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						
	Cuisines dédiées à la vente en ligne						
Bureau		Maxi 1 pl/60m <sup>2</sup> SP	1 pl/50m <sup>2</sup> SP	Maxi 1 pl/60m <sup>2</sup> SP	1 pl/50m <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 - Auto-partage

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 (L.151-31 CU).

#### 3.4 – Dispositif de bornes de recharge

- Dans les constructions à destination d'habitation, dans le cas d'une obligation de réalisation de plus de 10 places dédiées au stationnement motorisé, chaque place devra être pré-équipée en vue de l'installation d'une borne de recharge.
- Dans les constructions à destination autre que d'habitation, dans le cas d'une obligation de réalisation de plus de 10 places dédiées au stationnement motorisé, cette obligation est portée à minimum 20 % du nombre de places à réaliser.

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

##### 3.5.1 *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.

##### 3.5.2 *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.

##### 3.5.3 *Pour les constructions à destination de 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 :

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.

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.

### 3.6 – Aires de stationnement non couvertes

#### 3.6.1 -Perméabilité des places de stationnement

Les aires de stationnement aériennes des opérations d'ensemble devront être traitées en semi-perméable, sauf pour les espaces de circulation, les espaces de stationnement réservés aux véhicules poids lourds, et, en cas de contrainte liée aux PPR et aux PMR.

#### 3.6.2 -Qualité paysagère des aires de stationnement

Dans les opérations d'ensemble, 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 3 emplacements de véhicule motorisé**. Il est nécessaire de prévoir et d'aménager, autour de l'arbre, et donc sous le stationnement, un espace d'enracinement d'un volume suffisant, cohérent avec la grandeur de l'espèce, pour assurer le bon développement de l'arbre planté. Ces arbres pourront être regroupés mais l'ombrage des surfaces de stationnement devra alors être assuré par un autre dispositif.

Les ouvertures au pied des arbres ménageront une distance minimale entre l'axe du tronc et le bord de l'ouverture de 1,50 m. Ces ouvertures seront équipées de dispositifs de protection empêchant les chocs des voitures sur le tronc et/ou les branches des arbres.

## 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

Les emplacements devront être facilement accessibles facilement sans portage de vélo. Ils comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Chaque emplacement sécurisé vélo dédié au vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

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**.

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 éclairé**,
- et **clos**, pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logements est supérieur à 2.

### 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 opérations d'aménagement définies au lexique.

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	4 % SP et au plus 6 m <sup>2</sup>		3 % SP et au plus 6 m <sup>2</sup>		
	Plus de 2 logements	Mini 4 % SP		Mini 3 % SP		
	Hébergement universitaire et précaires, jeunes actifs	Mini 5 % SP				
	Autres hébergements	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 activités de service	Hôtels, autres hébergements touristiques	Mini 1p/3ch		Mini 1pl/4ch		
	Artisanat avec surface de vente et commerce de détail	Si SP > 150m <sup>2</sup> , 1% SP avec mini 3m <sup>2</sup>				
	Activités de service					
	Restauration					
	Cinéma	si stationnement véhicules motorisés < 40 places	10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés avec un minimum de 2 places.			
		si stationnement véhicules motorisés ≥ 40 places et < 400 places	5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés avec un minimum de 10 places.			
		si stationnement véhicules motorisés ≥ 400 places	5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés.			
	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.				
Artisanat sans surface de vente						
Autres activités secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	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.				
	Entrepôt					
	Centre de congrès					
	Cuisines dédiées à la vente en ligne					
	Bureau	4 % SP avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>	3 % SP avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>	2 % SP avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>		
Equipements 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 - Accès

##### 1 - Principes généraux:

- 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.

##### 2 - 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 du présent règlement (Pièce 3B3).

#### Paragraphe 2 - Voiries

##### 1 - Principes généraux

**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.

## 2 - En zones A, en zones N et en secteur de biodiversité

La création de voies publiques et voies privées devra rechercher à minimiser leur impact tant en surface que dans le choix de leur tracé afin de ne pas morceler les îlots culturels et de ne pas fragmenter les milieux naturels.

## Section 2 : Desserte par les réseaux

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

#### 1 - Principes généraux

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.

#### 2 - 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.

#### 3 - 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.

#### 4 - 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.

## 5 - Réseau d'eaux pluviales : desserte et raccordement

Le règlement de gestion des eaux pluviales 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 et aux éléments de l'annexe sanitaire (4B2).

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

Tout nouveau projet prévoyant la réalisation de construction en sous-sol devra mettre en place des dispositions spécifiques pour garantir l'absence de rejet d'eau de nappe au réseau pluvial ou au réseau hydrographique (cuvelage étanche, infiltration à la parcelle,...).

## 6 - 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.

## 7 - Collecte des déchets ménagers

Rappel :

L'OAP Qualité Environnementale comporte des orientations relatives à la gestion des déchets (Fiches 3.5 et 3.6) opposables aux opérations d'aménagement en termes de compatibilité.

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

- d'inciter au mieux à la réduction et au tri des déchets à la source ;
- 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 :

### 7.1 - Pour toutes les constructions d'une surface de plancher supérieure (SP) à 300 m<sup>2</sup> :

Il est exigé de prévoir un local ou un abri réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères et une aire de présentation de ces conteneurs ou un local de stockage valant aire de présentation accessible depuis le domaine public et/ou la voie empruntée par les véhicules de collecte.

Pour les projets à destination d'habitat, nouveaux ou extension, et de changement de destination à destination habitat, devront également être prévus :

- un ou plusieurs espaces sur pleine terre ou sol drainant qui permettra la mise en œuvre d'équipement de compostage collectif répondant aux exigences d'accessibilité et de positionnement adaptées aux usages et au cadre de vie des

futurs habitants. Les préconisations pour le dimensionnement des espaces et la mise en œuvre de ces équipements sont précisées dans le Règlement du Service Public de Gestion des Déchets (RSPGD) de Toulouse Métropole.

Dans les secteurs d'application du Coefficient de Surface Eco-aménageable (CSE) et lorsque celui-ci ne permet pas de dégager suffisamment de pleine terre pour cet usage, il pourra ne pas être fait application de cette disposition.

- un local de stockage des encombrants, si le projet entre dans les critères prévus par le RSPGD.

Dans les projets à destination autre que l'habitat, l'espace pour la mise en œuvre des équipements de compostage et le local de stockage des encombrants ne sont pas exigés.

Abri et aire, local ou plateforme devront être positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet est desservi par un système de collecte par conteneurs enterrés, 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.

#### **7.2 - Pour tout projet nouveau, d'extension ou de changement de destination prévoyant une ou plusieurs constructions inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) chacune :**

La création d'un abri ou d'un local réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères et/ou d'une aire de présentation de ces conteneurs et/ou d'un espace dédié à l'aménagement d'une plateforme de compostage collectif n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération, 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.

### **Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

#### **Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 délimite les terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés conformément à l'article L.151-41 (1° à 3°) du Code de l'urbanisme. Ils 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 (terrains 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 de cette servitude interdit au propriétaire de construire, dans l'emprise de l'emplacement réservé, sauf si le projet est conforme à la destination de l'emplacement réservé.

Toutefois, lorsque la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé dans les conditions prévues à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

**La liste des ER figure en annexe des Documents Graphiques du Règlement (pièce 3D1).**

### **Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

En application du dernier alinéa de l'article L.151-41, le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 identifie les terrains concernés par des Servitudes pour Equipement Public (SEP).

Celles-ci 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.

**La liste des SEP figure en annexe des Documents Graphiques du Règlement (pièce 3D2).**

### **Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 identifie les terrains concernés par les servitudes 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 20 m<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.

### **Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

En application de l'article L.151-38, le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 précise le tracé des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ces tracés indiquent des Principes de Voies de Circulation (PVC) qu'il convient de prendre en compte en terme de compatibilité.

**La liste des PVC figure en annexe des Documents Graphiques du Règlement (pièce 3D3).**

# **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 latérales dans une bande de constructibilité principale définie 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 destination commerce de gros,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne,
- 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 la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 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 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 2,80 m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3 m 50 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 sont prévues 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

Les dispositions communes s'appliquent.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

**Dans le cas unique de surélévation d'une construction déjà existante** à la date d'approbation du présent PLUi-H (c'est-à-dire ne cumulant pas d'autre extension sur la même assiette foncière), le surplus de stationnement exigé au point 1.1 « obligations en matière de réalisation de places de stationnement » de la partie 2 (dispositions communes), Titre 2, Chapitre 2, Section 4, paragraphe 2, disposition 1 intitulée « champ d'application », ne s'applique pas si ce projet ne dépasse pas une création de 4 logements.

#### **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 : 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.

### **Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

**Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## Sous titre 1 : secteur UM1-1

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM1** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception de la section 1, du paragraphe 2 et 3 de la section 4 du chapitre 2 qui sont remplacée par les dispositions suivantes :

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

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### **1 - Dans la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 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) 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 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 2,80 m** non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3 m 50 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 et sont complétées par les dispositions suivantes :

### 1 - Hauteur de façade:

- 1.1 - **En dehors des voies suivantes : « boulevard Jean Rivet », « avenue Firmin Pons » et « rue Pasteur », la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres,**

- 1.2 - 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.

- 1.3 - 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.**

- 1.4 - Pour les équipements d'intérêts collectifs et de services publics, la hauteur pourra être portée à 9 mètres.**

## 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.

Sous partie 1 : Les zones urbaines à vocation mixte (UM)

- 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.

## Sous titre 2 : secteur UM1-2 (cœur d'îlot)

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM1** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 et du paragraphe 2 de la section 4 du chapitre 2 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

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

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### **1 – Dans la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 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 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 - Dans une bande de constructibilité d'une profondeur de 18 m, comptée comme prévu dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :**

Seules les constructions en sous-sol sont autorisées.

##### **3 – Au-delà des bandes de constructibilité définies au 1 ci-dessus :**

##### **3.1 A l'exception des piscines et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement, aucune construction n'est autorisée.**

### 3.2 - Sont autorisés :

3.2.1 *Les aménagements nécessaires à la traversée de ces cœurs d'îlots, et sous réserve que ces aménagements soient réalisés en matériaux perméables.*

3.2.2 *Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup>.*

## 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 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, sans cependant remettre en cause l'intégrité des espaces de nature situés au-delà de la bande constructible de 15 m définie au point 3 du présent chapitre.

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent.

**Dans le cas unique de surélévation d'une construction déjà existante** à la date d'approbation du présent PLUi-H (c'est-à-dire ne cumulant pas d'autre extension sur la même assiette foncière), le surplus de stationnement exigé au point 1.1 « obligations en matière de réalisation de places de stationnement » de la partie 2 (dispositions communes), Titre 2, Chapitre 2, Section 4, paragraphe 2, disposition 1 intitulée « champ d'application », ne s'applique pas si ce projet ne dépasse pas une création de 4 logements.

## Sous-titre 3 : secteur UM1-3 (Site Patrimonial Remarquable)

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone UM1 sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 du chapitre 1 et de la section 1 du chapitre 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

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.

### 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 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- 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**

Les dispositions communes s'appliquent étant précisé qu'en raison de la qualité patrimoniale du secteur correspondant au Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions relatives au Coefficient de Surface Eco-aménageable ne sont pas applicables.

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

## Sous titre 4 : secteur UM1-4

### Rappel :

- Les dispositions de la zone **UM1** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 du chapitre 2 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

## 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 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 - 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,

Sous partie 1 : Les zones urbaines à vocation mixte (UM)

- **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 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 15 m 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 destination commerce de gros,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne,
- 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 la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :**

**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 :****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.

## **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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

Les dispositions communes s'appliquent.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

Dans le cas unique de **surélévation d'une construction** déjà existante à la date d'approbation du présent PLUi-H (c'est-à-dire ne cumulant pas d'autre extension sur la même assiette foncière), le surplus de stationnement exigé au point 1.1 « obligations en matière de réalisation de places de stationnement » de la partie 2 (dispositions communes), Titre 2, Chapitre 2, Section 4, paragraphe 2, disposition 1 intitulée « champ d'application », ne s'applique pas si ce projet ne dépasse pas une création de 4 logements.

#### **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 : 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.

**Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

**Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## ⋮ Sous titre 1 : secteur UM2-1 (cœur d'îlot)

---

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone UM2 sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 et du paragraphe 2 de la section 4 du chapitre 2 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

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

---

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### **1 – Dans la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :**

Toute construction doit être implantée :

##### **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 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.**

**2 - Dans une bande de constructibilité d'une profondeur de 18 m, comptée comme prévu dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :**

Seules les constructions en sous-sol sont autorisées.

**3 – Au-delà des bandes de constructibilité définies au 1 ci-dessus :**

**3.1 A l'exception des piscines et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement, aucune construction n'est autorisée.**

**3.2 - Sont autorisés :**

*3.2.1 Les aménagements nécessaires à la traversée de ces cœurs d'îlots, et sous réserve que ces aménagements soient réalisés en matériaux perméables.*

*3.2.2 Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup>.*

**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, sans cependant remettre en cause l'intégrité des espaces de nature situés au-delà de la bande constructible de 15 m définie au point 3 du présent chapitre.

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent.

Dans le cas unique de **surélévation d'une construction** déjà existante à la date d'approbation du présent PLUi-H (c'est-à-dire ne cumulant pas d'autre extension sur la

Sous partie 1 : Les zones urbaines à vocation mixte (UM)

même assiette foncière), le surplus de stationnement exigé au point 1.1 « obligations en matière de réalisation de places de stationnement » de la partie 2 (dispositions communes), Titre 2, Chapitre 2, Section 4, paragraphe 2, disposition 1 intitulée « champ d'application », ne s'applique pas si ce projet ne dépasse pas une création de 4 logements.

## Sous titre 2 : secteur UM2-2

---

### Rappel :

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

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

---

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 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 de 2 mètres minimum.

## 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 15 m 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 destination commerce de gros,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne,
- 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 la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :**

**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 :****2-1 - L'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :**

- La hauteur de façade est limitée à 2,80 m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3 m 50 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

Les dispositions communes s'appliquent.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

Dans le cas unique de surélévation d'une construction déjà existante à la date d'approbation du présent PLUi-H (c'est-à-dire ne cumulant pas d'autre extension sur la même assiette foncière), le surplus de stationnement exigé au point 1.1 « obligations en matière de réalisation de places de stationnement » de la partie 2 (dispositions communes), Titre 2, Chapitre 2, Section 4, paragraphe 2, disposition 1 intitulée « champ d'application », ne s'applique pas si ce projet ne dépasse pas une création de 4 logements.

#### **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 : Accès**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 2 : Voiries**

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.

## **Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

### **Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## Sous titre 1 : secteur UM3-1

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM3** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacé par les dispositions suivantes :

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

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### **1 - Dans la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :**

##### **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.

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 8 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 A ci-dessus, l'implantation n'est autorisée que sur limite séparative et est soumises aux conditions suivantes :**

- **La hauteur de façade est limitée à 2,80 m** non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3 m 50 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.

**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.

## Sous-titre 2 : secteur UM3-2

### Rappel :

- L'ensemble des dispositions de la zone **UM3** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacée par les dispositions suivantes :

## 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 de 45 m maximum, 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 3 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.

##### **1-2- Les constructions doivent s'implanter en retrait des 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.

##### **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 :

**2-2- 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.**
- Lorsque la limite séparative constitue une limite communale, tout point d'une construction nouvelle 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 9 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 égale à la hauteur (H) telle que définie dans le présent règlement et toujours supérieure ou égale à 3 m (L= H avec 3 mètres mini).

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 :

**1 - Dans une bande d'une profondeur de 45 m maximum, 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- L'emprise au sol des constructions est fixée à 35% maximum****1-2- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m. Toutefois, cette hauteur pourra être portée à 15 m sur une partie de la construction limitée à 50 % de la surface du niveau immédiatement inférieur.****2 – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au 1 ci-dessus :**

- 1-1- L emprise au sol des constructions est fixée à 25 % maximum.**
- 1-2- La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m. Toutefois, cette hauteur pourra être augmentée de 3 m sur une partie de la construction limitée à 80 % de la surface du niveau immédiatement inférieur dans la limite de 21 m maximum.**

## Sous-titre 3 : secteur UM3-3 (cœur d'îlot)

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM3** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 et du paragraphe 2 de la section 4 du chapitre 2 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

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

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 – Dans la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :

##### 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 - Dans une bande de constructibilité d'une profondeur de 18 m, comptée comme prévu dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :

Seules les constructions en sous-sol sont autorisées.

## 3 – Au-delà des bandes de constructibilité définies au 1 ci-dessus :

3.1 A l'exception des piscines et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement, aucune construction n'est autorisée.

3.2 - Sont autorisés :

3.2.1 Les aménagements nécessaires à la traversée de ces cœurs d'îlots, et sous réserve que ces aménagements soient réalisés en matériaux perméables ;

3.2.2 Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup>.

## 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, sans cependant remettre en cause l'intégrité des espaces de nature situés au-delà de la bande constructible de 15 m définie au point 3 du présent chapitre.

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent.

Dans le cas unique de surélévation d'une construction déjà existante à la date d'approbation du présent PLUi-H (c'est-à-dire ne cumulant pas d'autre extension sur la même assiette foncière), le surplus de stationnement exigé au point 1.1 « obligations en matière de réalisation de places de stationnement » de la partie 2 (dispositions communes), Titre 2, Chapitre 2, Section 4, paragraphe 2, disposition 1 intitulée « champ d'application », ne s'applique pas si ce projet ne dépasse pas une création de 4 logements.

## 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 destination commerce de gros, sauf si exigés dans le secteur de mixité « Habitat-Economie » prévu au 1 du paragraphe 1, section 2 du chapitre 1 des dispositions communes,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne, sauf si exigés dans le secteur de mixité « Habitat-Economie » prévu au 1 du paragraphe 1, section 2 du chapitre 1 des dispositions communes,
- 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 à l'alignement et/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 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 : 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.

## **Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

### **Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## ⋮ Sous titre 1 : secteur UM4-1

---

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent.
- ▶ L'ensemble des dispositions de **la zone UM4** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacée par les dispositions suivantes :

## 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.

**A l'exception de la Route de Grenade** concernées par les dispositions suivantes :

- toute construction nouvelle devra être implantée à 4 m 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 2 m 80**, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles, et inférieure à 3 m 50 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 :

#### **1 – Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est de 9 mètres.

**Elle peut être portée à 12 m dans une bande de 20 m à compter de l'emprise publique existante ou projetée de la Route de Grenade.**

## ⋮ Sous titre 2 : secteur UM4-2

---

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM4** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacée par les dispositions suivantes :

## 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 :

1.1.1 *Toute construction nouvelle devra être implantée dans une bande de 2 à 4 m comptés à partir de l'alignement existant ou projeté.*

1.1.2 *Chaque séquence de bâti implanté dans la bande de 2 à 4 m définie précédemment ne pourra dépasser 30 mètres.*

1.1.3 *Toute extension et annexe devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement existant ou projeté.*

1.1.4 *Les surélévations pourront conserver l'alignement du bâtiment existant.*

1.1.5 *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 m 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 m 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 m.*

3.1.3 *Coté est : toute construction nouvelle doit être implantée, toute hauteur, à une distance de 4 m minimum de la limite de fond de parcelle jusqu'à 7 m de hauteur, à une distance de 6 m minimum au-delà de 7 m de hauteur.*

### 3.2 - Dans les autres cas :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

→ **soit sur une ou plusieurs limites séparatives.** Dans ce cas :

- **la hauteur de façade devra être inférieure à 2 m 80**, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles, et inférieure à 3 m 50 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.

## Sous titre 3 : secteur UM4-3

### Rappel :

- L'ensemble des dispositions de la zone **UM4** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacée par les dispositions suivantes :

## 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 **2 m 80**, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles, et inférieure à 3 m 50 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 :

#### **1 - Hauteur des constructions :**

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.

## Sous titre 4 : secteur UM4-4

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM4** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacée par les dispositions suivantes :

## 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 retraités 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 **2 m 80**, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles, et inférieure à 3 m 50 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 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 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.

## Sous titre 5 : secteur UM4-5

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM4** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacée par les dispositions suivantes :

## 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 15 m, 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 2 m 80.
- 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.

## Sous titre 6 : secteur UM4-6

### Rappel :

- L'ensemble des dispositions de la zone **UM4** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 et le paragraphe unique de la section 3 du chapitre 2 qui sont remplacée par les dispositions suivantes :

## 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 2 m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture,
- à 3 m 50 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 8 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.

### 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 100 m<sup>2</sup> de surface de pleine de 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.

## Sous titre 7 : secteur UM4-7

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone UM4 sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 et le paragraphe unique de la section 3 du chapitre 2 qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

## 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 2 m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture,
  - à 3 m 50 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 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.

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 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

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.

### 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 loisirs

##### 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 100 m<sup>2</sup> de surface de pleine de 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.

## Sous partie 1 : Les zones urbaines à vocation mixte (UM)

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.

## ⋮ **Sous titre 8 : secteur UM4-8**

---

### **Rappel :**

- ▶ L'ensemble des dispositions de **la zone UM4** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 2 de la section 4 du chapitre 2 qui est remplacée par les dispositions suivantes :

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

---

### **Section 4 : Stationnement**

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

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception du tableau des normes de stationnement qui est remplacé comme suit :

## Sous partie 1 : Les zones urbaines à vocation mixte (UM)

Secteur UM4-8						
Destination	Sous destination			Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1pl/logt	
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	1pl/logt	
			≥ 300 m <sup>2</sup> SP	0.6 pl/logt	1 pl/60 m <sup>2</sup> SP 1 pl/logt	
		Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,3 pl/logt	0,8 pl/logt	
	Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		0,5pl/3 hébergements	0,8pl/3 hébergements	
		Hébergement public précaire Pensions de famille, CHR, FJT, RIG, ...		0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements	
		Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		0,3pl/hébergement	1pl/hébergement	
	Commerce et activité service	Hôtels, autres hébergements touristiques			0 pl/ch	1 pl/4ch
		Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services			- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100 m <sup>2</sup> : 1 pl/70 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100 m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>
		Restauration			1 pl/50m <sup>2</sup> SP	1 pl/25m <sup>2</sup> SP
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.			
Artisanat sans surface de vente						
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					
	Cuisines dédiées à la vente en ligne					
	Bureau			Maxi 1pl/90 m <sup>2</sup> SP	1pl/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						

## 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 principale définie par rapport à la voie.

**Rappel :**

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent.
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf dispositions contraires 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 destination commerce de gros,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne,
- 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 la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :

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 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 :****2.1 - L'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :**

- **La hauteur de façade est limitée à 2,80 m** non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3 m 50 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 : 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.

**Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

**Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 3 - Les Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)

Les dispositions communes s'appliquent.

## Sous-titre 1 : secteur UM5-1 (cœur d'îlot)

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM5** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 du chapitre 2 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

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

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### **1 – Dans la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :**

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 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 - Dans une bande de constructibilité d'une profondeur de 18 m, comptée comme prévu dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :**

Seules les constructions en sous-sol sont autorisées.

##### **3 – Au-delà des bandes de constructibilité définies au 1 ci-dessus :**

**3.1 A l'exception des piscines et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement, aucune construction n'est autorisée.**

**3.2 - Sont autorisés :**

*3.2.1 Les aménagements nécessaires à la traversée de ces cœurs d'îlots, et sous réserve que ces aménagements soient réalisés en matériaux perméables.*

*3.2.2 Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup>.*

#### **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 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, sans cependant remettre en cause l'intégrité des espaces de nature situés au-delà de la bande de constructibilité principale définie au point 2 ci-dessus.

## **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 latérales dans une bande de constructibilité principale définie 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 à sous destination « commerce de gros », sauf si exigés dans le secteur de mixité Economie - Habitat prévu au 1 du paragraphe 1, section 2 du chapitre 1 des dispositions communes,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à sous-destination « industrie », « entrepôt », « cuisine dédiée à la vente en ligne », sauf si exigés dans le secteur de mixité « Economie – Habitat » prévu au 1 du paragraphe 1, section 2 du chapitre 1 des dispositions communes,
- 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 la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :**

### **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 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 :**

### **2.1. L'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :**

- **La hauteur de façade est limitée à 2,80 m** non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3 m 50 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.

## **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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 : 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.

**Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

**Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## ⋮ Sous titre 1 : secteur UM6-1

---

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de **la zone UM6** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 2 de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacé par les dispositions suivantes :

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

---

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

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

##### 1 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, et 8,50 mètres pour les constructions situées en façade de la RD2.

## ⋮ Sous titre 2 : secteur UM6-2

---

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM6** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacé par les dispositions suivantes :

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

---

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### **1 - Dans la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :**

##### **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 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 :

### 2.1 - L'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur de façade est limitée à 2,80 m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3 m 50 hors tout pour les autres toitures.
- la longueur cumulée des constructions sur l'ensemble de la 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 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 ( $L \geq 4$  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.

## Sous titre 3 : secteur UM6-3

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM6** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 1 de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacé par les dispositions suivantes :

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

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Dans la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :

##### 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 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 :

### 2.1 - L'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80 m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3 m 50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur cumulée des constructions sur l'ensemble 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.

## ⋮ Sous titre 4 : secteur UM6-4

---

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM6** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 2 de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacée par les dispositions suivantes :

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

---

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

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

##### 1 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m et 12 mètres pour les constructions situées en façade de la RD2.

Sur une profondeur de 10 mètres contigüe aux zone UM7 et UM7-5, la hauteur ne peut excéder 9 mètres.

## 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 2,80 m pour les toitures en pente et 3,50 m 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 destination commerce de gros, sauf si exigés dans le secteur de mixité « Habitat-Economie » prévu au 1 du paragraphe 1, section 2 du chapitre 1 des dispositions communes,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne, sauf si exigés dans le secteur de mixité « Habitat-Economie » prévu au 1 du paragraphe 1, section 2 du chapitre 1 des dispositions communes,
- 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 2 m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles,
- hors tout est supérieure à 3 m 50 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 : 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.

### Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement

#### Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)

Les dispositions communes s'appliquent.

## Sous titre 1 : secteur UM7-1

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM7** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacée par les dispositions suivantes.
- ▶ Les dispositions de la zone UM7 s'appliquent sauf dispositions contraires mentionnées dans le présent règlement de secteur.

## 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 2 m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles,
- hors tout est supérieure à 3 m 50 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 : 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 4 m 50 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 6 m.

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 13 m.

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.

## ⋮ Sous titre 2 : secteur UM7-2

---

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de **la zone UM7** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 2 de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacée par les dispositions suivantes :

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

---

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 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 m**.
- Elle pourra cependant être portée à 10 m, dans une bande de profondeur de 35 m comptée à partir de l'alignement existant ou projeté de la Route de Grenade.

## Sous titre 3 : secteur UM7-3

---

### Rappel :

- L'ensemble des dispositions de **la zone UM7** sont applicables, y compris les dispositions communes, 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 destination commerce de gros,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne,
- 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

---

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de la zone **UM7** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 2 de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacé par les dispositions suivantes :

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

---

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

##### 1 - Hauteur des constructions

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.

## Sous titre 5 : secteur UM7-5

---

### Rappel :

- ▶ L'ensemble des dispositions de **la zone UM7** sont applicables, y compris les dispositions communes, à l'exception du paragraphe 2 de la section 1 du chapitre 2 qui est remplacé par les dispositions suivantes :

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

---

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Les dispositions communes et sont complétées par les dispositions suivantes :

##### 1 - Hauteur des constructions

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.

## 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 principale définie 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 destination commerce de gros,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne,
- 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 la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :**

**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 2 m 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 2,80 m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3 m 50 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 >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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 : Accès**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 2 : Voiries**

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.

## **Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

### **Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## 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 destination commerce de gros,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne,
- 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 5 : 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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 : 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.

### **Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

#### **Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

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 définie 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 destination commerce de gros,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne, sauf si exigés dans le secteur de mixité « Habitat-Economie » prévu au 1 du paragraphe 1, section 2 du chapitre 1 des dispositions communes,
- 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 la bande de constructibilité principale définie dans les dispositions communes (partie 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 1) :**

### **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 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**.

### **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 ( $L \geq 4$  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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 : Accès**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 2 : Voiries**

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.

**Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

**Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## Sous partie 2 : Les zones urbaines à vocation d'activité

### Titre 1 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA1

**Caractère** : « zone généraliste 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 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 nouvelles constructions d'habitation, sous-destination hébergement.

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

- Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions à usage d'entrepôt, commerce de gros ou cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisés à condition d'être limités à 3 000 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
- être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
- s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
- constituer un accessoire de l'activité économique principale.
- Les extensions des constructions existantes d'habitation sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux à la date d'approbation du PLUi-H. Les extensions des logements existants ne doivent pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.

##### 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 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** 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.**

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 **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**

### **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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 5 : 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 400 m<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 une 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 économique.

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 ...)**

Ils 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.

La palette végétale, annexée au présent document, doit servir de référence pour le choix des essences végétales.

### **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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 : Accès

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 2 : Voiries

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.

### Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement

#### Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)

Les dispositions communes s'appliquent.

## Sous Titre 1 : secteur UA1-1

---

**Caractère** : « zone généraliste toutes activités ».

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions de **la zone UA1** sont applicables à l'exception du point 1 du paragraphe 1, de la section 1 du chapitre 2 qui sont remplacées par la disposition suivante :

### 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 à l'alignement et/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.

## ⋮ Sous Titre 1 : secteur UA1-2

---

**Caractère** : « zone généraliste toutes activités ».

**Rappel** :

- ▶ 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 sont remplacées par les dispositions suivantes :

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

---

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

##### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

###### 2 - Toute construction pourra 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.**

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 **20 m**.

## Sous Titre 1 : secteur UA1-3

**Caractère** : « zone généraliste toutes activités ».

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions de **la zone UA1** sont applicables à l'exception des points 1 et 2 du paragraphe 1 ainsi que du paragraphe 2, de la section 1 du chapitre 2 qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

## 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**.

#### 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.

## ⋮ Sous Titre 1 : secteur UA1-4

---

**Caractère** : « zone généraliste toutes activités ».

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions de **la zone UA1** sont applicables à l'exception des points 1 et 2 du paragraphe 1 ainsi que du paragraphe 2, de la section 1 du chapitre 2 qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

## 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** 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.**

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**.

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

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

##### 1 - Hauteur et emprise au sol des constructions

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.

## ⋮ Sous Titre 1 : secteur UA1-5

---

**Caractère** : « zone généraliste toutes activités ».

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions de **la zone UA1** sont applicables à l'exception des points 1 et 2 du paragraphe 1, de la section 1 du chapitre 2 qui sont remplacées par la disposition suivante :

## 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 **8 mètres**.

## Titre 3 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA2

**Caractère** : « zone industrielle et logistique ».

**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 nouvelles constructions d'habitation, sous-destination hébergement,
- les nouvelles constructions à destination d'autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires, sous-destination bureau.

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

- Les extensions des constructions existantes à destination d'autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires, sous-destination bureau sont autorisées à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
  - s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
  - constituer un accessoire de l'activité économique principale.
- Les extensions des constructions existantes d'habitation sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux à la date d'approbation du PLUi-H. Les extensions des logements existants ne doivent pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.

#### 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 peut 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 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.**

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 **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.

## 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 5 : 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 - La conservation et la valorisation des végétaux existants seront privilégiées.**

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

Dans les opérations d'ensemble, le porteur de projet devra réaliser un inventaire des arbres existants (localisation précise, numérotation, mensurations (hauteur, diamètre du tronc, diamètre du houppier), identification botanique (nom scientifique), état de santé (ou sanitaire) et état de dangerosité (ou mécanique), avec distinction des arbres de qualité.

Afin d'assurer la pérennité et le bon développement des arbres conservés et de ceux plantés, il est exigé de conserver un sol et un sous-sol naturel (pleine terre), sans aménagements, installations et constructions, dans une surface circulaire, centré sur l'arbre, et dont le rayon est égal à 10 fois le diamètre du tronc mesuré à 1 m 30 du sol, sans être inférieur à 2 m. Les nouveaux arbres plantés devront préférentiellement se situer dans l'espace vert d'un seul tenant du projet (et non dans les marges de recul) afin qu'ils disposent des meilleures conditions pour se développer.

Si un arbre est inclus dans une zone de chantier, une zone de protection circulaire, centré sur l'arbre, et dont le rayon est égal à 10 fois le diamètre du tronc mesuré à 1 m 30 du sol et au moins égal à 2 m doit être respectée. Cette zone de protection intégrale ne doit comporter aucun stockage, aucune installation de matériaux, aucun stationnement et passage d'engins ou véhicules, et ne faire l'objet d'aucun aménagement, même temporaire.

#### **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 une 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.

#### **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 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).

#### **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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles

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 : Accès

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 2 : Voiries

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.

### Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement

#### Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)

Les dispositions communes s'appliquent.

## Titre 3 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA3

**Caractère** : « zone productive à régulation tertiaire ».

**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 nouvelles constructions d'habitation, sous-destination hébergement.

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

- Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions à usage d'entrepôt, commerce de gros ou cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisés à condition d'être limités à 3 000 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les nouvelles constructions et changements de destination appartenant à la sous-destination bureau sont autorisés si elles respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être intégrées dans une opération réalisée à l'échelle de l'unité foncière comprenant les sous-destinations « entrepôts » et/ou « industrie »,
  - ne pas représenter plus de 50 % de la surface de plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
  - s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
  - constituer un accessoire de l'activité économique.
- Les extensions des constructions existantes d'habitation sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux à la date d'approbation du PLUi-H. Les extensions des logements existants ne doivent pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.

## 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 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** 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.**

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 **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.

## 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 5 : 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 400 m<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 ...)**

Ils 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.

La palette végétale, annexée au présent document, doit servir de référence pour le choix des essences végétales.

### **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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 : Accès

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 2 : Voiries

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.

### Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement

#### Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Titre 3 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA4**

---

Ce type de zone à vocation à répondre à un contexte spécifique justifiant une spécialisation de la zone.

Ainsi, en raison de la spécificité de chaque territoire, la zone UA4 ne comportera que des secteurs sur le plan réglementaire.

## ⋮ Sous titre 1 : secteur UA4-1

---

**Caractère** : « Secteur d'activité spécialisé » - Cornebarrieu / Blagnac / Fenouillet.

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA2** s'appliquent à l'exception des dispositions du Chapitre 1, section 1, paragraphe 1 qui sont remplacées 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 autres activités du secteur primaire, secondaire et tertiaire à l'exception des sous destinations « industrie » et « entrepôt »,
- les commerces et activités de services.

## ⋮ Sous titre 2 : secteur UA4-2

---

**Caractère** : « Secteur d'activité spécialisé » - Blagnac.

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphe 2 remplacées 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 nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
  - s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
  - constituer un accessoire de l'activité économique.
- 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 UA4-3

**Caractère** : « Secteur d'activité spécialisé » - Colomiers (Trigueubeurre).

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphe 1 et du Chapitre 2, section 1, points 1 et 2 du paragraphe 1 qui sont remplacées 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 ou sous destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces et activités de service à sous destination « artisanat et commerce de détail », « commerce de gros », « activités avec accueil d'une clientèle » et « cinémas »,
- les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires à sous destination « industrie », « entrepôts » et « bureaux ».

### 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**.

## Sous titre 4 : secteur UA4-4

---

**Caractère** : « Secteur d'activité spécialisé » - Toulouse (Saint-Eloi) / Colomiers (En Jacca).

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphe 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 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
  - s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
  - constituer un accessoire de l'activité économique principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux et qu'elles soient limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.

## ⋮ Sous titre 5 : secteur UA4-5

---

**Caractère** : « secteur d'activité spécialisé » - Colomiers (Catchère).

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphes 1 et 2 et du Chapitre 2, section 1, points 1 et 2 du paragraphe 1 qui sont remplacées 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 ou sous destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces et activités de service à sous destination « restaurants », « commerce de gros », « activités avec accueil d'une clientèle », « hôtels », « autres hébergements touristiques » et « cinémas »,
- les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires à sous destinations « entrepôts », « bureaux » et « centres de congrès et d'exposition ».

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

- Les nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
  - s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
  - constituer un accessoire de l'activité économique principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux et qu'elles soient limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.
- 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.

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 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**.

## ⋮ Sous titre 6 : secteur UA4-6

---

**Caractère** : « secteur d'activité spécialisé » - Colomiers (Ramassiers).

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphe 1 et du Chapitre 2, section 1, points 1 et 2 du paragraphe 1 qui sont remplacées 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 ou sous destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires à sous destination « industries » et « entrepôts ».

### 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 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 **15 mètres**.

## ⋮ Sous titre 7 : secteur UA4-7

---

**Caractère** : « secteur d'activité spécialisé » - Cornebarrieu / Flourens/ Drémil/ Saint-Orens.

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA3** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphe 1 qui sont remplacées 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 constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles susceptibles d'engendrer des nuisances (sonores, visuelles ou olfactives, poussières, etc.) pour le fonctionnement actuel de la zone économique et excédant les inconvénients normaux de voisinage vis-à-vis des habitations riveraines.

## Sous titre 8 : secteur UA4-8

**Caractère** : « secteur d'activité spécialisé » - Cugnaux.

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphes 1 et 2 qui sont remplacées 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,
- 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 Francazal 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 nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
  - s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
  - constituer un accessoire de l'activité économique principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux et qu'elles soient limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'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, les mobilités innovantes, et les services aux entreprises et à leurs salariés en lien direct avec les activités précitées.

## ⋮ Sous titre 9 : secteur UA4-9

---

**Caractère** : « secteur d'activité spécialisé » - Colomiers (Ramassiers).

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphe 1 qui sont remplacées 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 ou sous destinations suivantes :

- Les commerces et activités de service à sous destination « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « activité avec accueil d'une clientèle ».

## Sous titre 10 : secteur UA4-10

**Caractère** : « Secteur d'activité spécialisé » - Drémil-Lafage (Estolosa).

**Rappel** :

- L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphes 1 et 2 qui sont remplacées 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 :

- exploitation agricole et forestière,
- habitation, sous-destination hébergement,
- commerces et activités de services, sous-destination artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma,
- équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf la sous-destination équipements sportifs,
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

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

- Les nouvelles constructions, extensions et changements de destination à usage de commerce et activités de services, sous-destination restauration, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, sont autorisés à condition d'être liées à l'accueil et/ou au développement d'activités sportives, d'hébergement touristique et d'événementiel.
- Les nouvelles constructions, changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
  - s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
  - constituer un accessoire de l'activité économique principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux et qu'elles soient limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.

## ⋮ Sous titre 11 : secteur UA4-11

---

**Caractère** : « secteur d'activité spécialisé » - Blagnac (Bordebasse).

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphes 1 et 2 qui sont remplacées 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.

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

- Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions à usage d'entrepôt, commerce de gros ou cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisés à condition d'être limités à 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
  - s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
  - constituer un accessoire de l'activité économique principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux et qu'elles soient limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les nouvelles constructions et changement de destination à usage d'habitation, sous destination hébergement, sont autorisés si elles sont nécessaires au bon fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics autorisé dans la zone.

## Sous titre 12 : secteur UA4-12

**Caractère** : « secteur d'activité spécialisé » - Toulouse (Pont Jumeaux).

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphes 1 et 2 qui sont remplacées 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 autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires à sous destination « entrepôts ».

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

- Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions à usage de commerce de gros ou cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisés à condition d'être limités à 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
  - s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
  - constituer un accessoire de l'activité économique principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux et qu'elles soient limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.

## ⋮ Sous titre 13 : secteur UA4-13

---

**Caractère** : « Secteur d'activité spécialisé » - Toulouse (Tersud).

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphe 2 qui sont remplacées 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 nouvelles constructions, changements de destination et extensions à usage d'entrepôt, commerce de gros ou cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisés à condition d'être limités à 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisées s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
  - s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
  - constituer un accessoire de l'activité économique principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux et qu'elles soient limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H en habitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant, avec la possibilité de réaliser une extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante, balcons non compris.

## Sous titre 14 : secteur UA4-14

---

**Caractère** : « secteur d'activité spécialisé » - Seilh (Tricheries).

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphe 1 qui sont remplacées 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 ou sous destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces et activités de services, sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « cinéma », « hôtels », « autres hébergements touristiques »,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

## ⋮ Sous titre 14 : secteur UA4-15

---

**Caractère** : « secteur d'activité spécialisé » - Balma.

**Rappel** :

- ▶ L'ensemble des dispositions relatives à **la zone UA1** s'appliquent à l'exception du Chapitre 1, section 1, paragraphe 1 et 2 qui sont remplacées 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 ou sous destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières.

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

- les nouvelles constructions, changement de destination et extension à destination d'autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires, à condition d'être lié à l'activité aéronautique,
- les nouvelles constructions, changement de destination et extension à destination des commerces et activités de services à condition d'être lié à l'activité aéronautique sauf pour l'extension des constructions existantes à sous-destination « restauration ».
- Les nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
  - s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
  - constituer un accessoire de l'activité économique principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux et qu'elles soient limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.

## Sous partie 3 : Les zones urbaines à vocation 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

- les exploitations agricoles et forestières,
- les activités des secteurs primaire, 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 4 m 50 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 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 5 : 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 sauf le **point 1.4** qui est remplacé par la disposition suivante :

#### 1.4 – Traitement des espaces verts

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes (cf. OAP Qualité Environnementale, Fiche 1.5 et 1.6).

Sur les parcelles en limites des zones agricoles et naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère seront recherchées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle (cf. OAP Qualité Environnementale, Fiche 1.4).

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles

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 : 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.

### **Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

#### **Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## Sous titre 1 : secteur UIC1-1

---

### Rappel :

- 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

---

### Rappel :

- ▶ 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

- les exploitations agricoles et forestières,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne.

#### 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

### Rappel :

- L'ensemble des dispositions de **la zone UIC1** sont applicables, à l'exception du chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 2 qui est remplacé par les dispositions suivantes :

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

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 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 UP,
  - dans le cas où la limite séparative est également un limite avec une autre zone qu'une zone UIC, UA ou UP, alors l'implantation en limite séparative est soumises aux conditions suivantes :
    - la hauteur de façade est limitée à 4 m 50 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 3 m.

## **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 ».

**Rappel** :

- ▶ 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 activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics sous destination :
  - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - lieux de culte,
  - 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 ».

**Rappel** :

- ▶ 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 activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics sous destination :
  - établissements de santé et d'action sociale,
  - salles d'art et de spectacles,
  - équipements sportifs,
  - lieux de culte,
  - 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 ».

**Rappel** :

- ▶ 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 activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics sous destination :
  - établissements d'enseignement,
  - salles d'art et de spectacles,
  - équipements sportifs,
  - lieux de culte,
  - 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 ».

**Rappel** :

- ▶ 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 activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics sous destination :
  - établissements d'enseignement, 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 les OAP sectorielles sont opposables aux autorisations d'urbanisme 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 (DGR).
- 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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt,
- 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 limite 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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt,
- 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 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.

En revanche, sur les marges de la ZAC, les constructions seront obligatoirement implantées à une distance minimale de 6 m 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 :

##### 2.1 - 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.

##### 2.2 - 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.

##### 2.3 - 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 :

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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 :

ZAC Monges					
Destination	Sous destination		Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	- 1 pl/logt de moins de 55m <sup>2</sup> SP - 2 pl/logt de plus de 55m <sup>2</sup> SP dont 1 place couverte - Des places supplémentaires par logement pour visiteurs pourront être exigées à l'intérieur de l'unité foncière pour les ensembles d'habitations.
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	
			≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	
		Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,5 pl/logt	< ou = 1pl/logt
	Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		0,5pl/3 hébergements	< ou = 1pl/3hébergements
		Hébergement public précaire Pensions de famille, CHRIS, FJT, RIG, ...		0,5pl/3 hébergements	
		Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		0,5pl/hébergement	
Commerce et activités de service	Hôtels, autres hébergements touristiques		1pl/3 ch.	1pl/chambre et 1 pl/bus	
			Si > 100ch : + 1 aire autocar		
	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100 m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	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.	
	Restauration		1 pl/25m <sup>2</sup> SP	1 pl/10 m <sup>2</sup> de salle de restauration	
	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.		
	Artisanat sans surface de vente				
Autres activités secteurs primaire 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				
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Bureau		Maxi 1 pl/60m <sup>2</sup> SP	1 pl/40m <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 :

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 "Pelvoux – Colomiers"

### 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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt,
- 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 :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- des emprises publiques hors voirie,
- 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles

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 Pelvoux				
Destination	Sous destination			
Habitation	Logement	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/60 m <sup>2</sup> SP 1 pl/logt	
		Libre + PSLA +BRS	100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/60 m <sup>2</sup> SP 1 pl/logt
			≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/60 m <sup>2</sup> SP 1 pl/logt
		Locatif social et locatif intermédiaire		0,5 pl/logt
	Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		0,5pl/3 hébergements
		Hébergement public précaire Pensions de famille, CHR, FJT, RIG, ...		0,5pl/3 hébergements
		Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		0,5pl/hébergement
Commerce et activité service	Hôtels, autres hébergements touristiques		1pl/3 ch. Si > 100ch : + 1 aire autocar	
	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100 m <sup>2</sup> : 1 pl/70 m <sup>2</sup>	
	Restauration		1 pl/50m <sup>2</sup> SP	
	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.	
	Artisanat sans surface de vente			
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			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			
	Bureau		Maxi 1 pl/60m <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	

Exploitation agricole et forestière	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 4 : secteur UP2-4 "Grand Matabiau / PEM Marengo - 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 à sous destination commerce de gros,
- les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à sous-destination industrie, entrepôt, cuisine pour la vente en ligne,
- 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

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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent sauf les normes de stationnement des véhicules motorisés qui sont remplacées par le tableau suivant :

Secteur Grand Matabiau – PEM Marengo					
Destination	Sous destination		Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	Aucune place de stationnement n'est exigée	<100m <sup>2</sup> SP	
				100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	
				≥ 300 m <sup>2</sup> SP	
	Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU		1 pl/logt	
	Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		1 pl/ 3 hébergements	
		Hébergement public précaire Pensions de famille, CHR, FJT, RIG, ...		1 pl/ 3hébergements	
		Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		1 pl/ hébergement	
Commerce et activité service	Hôtels, autres hébergements touristiques		1 pl/2ch		
	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤100 m <sup>2</sup> 1 pl - Si SP >100m <sup>2</sup> :1 pl/50 m <sup>2</sup>		
	Restauration		1 pl/25m <sup>2</sup> SP		
	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	Artisanat sans surface de vente				
	Industrie				
	Entrepôt				
	Centre de congrès				
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Bureau		1pl/50m <sup>2</sup>		

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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.
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	

### 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 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 étayée 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 3.

### **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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles

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 :

ZAC Cartoucherie						
Destination	Sous destination			Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1 pl/logt	
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	1 pl/logt	
			≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1pl/116 m <sup>2</sup> SP	1pl/60m <sup>2</sup> SP 1pl/logt	
	Hébergement	Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU		0,3 pl/logt	0.8 pl/logt
				<b>Hébergement</b> Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)	0,5 pl/ 3 hébergements	0,8 pl/ 3 hébergements
				<b>Hébergement public précaire</b> Pensions de famille, CHRS, FJT, RIG, ...	0,5 pl/ 3 hébergements	1 pl/ 3 hébergements
				<b>Autres hébergements</b> Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)	0,3 pl/hébergement	1 pl/ hébergement
Commerce et activité	Hôtels, autres hébergements touristiques			1 pl/125 SP Max 1pl/10 m <sup>2</sup> SP	1 pl/4ch	

service	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services cuisines dédiées à la vente en ligne	- Si SP $\leq$ 190 m <sup>2</sup> : 0 pl - Si 190 m <sup>2</sup> < SP < 625 m <sup>2</sup> : 1pl/125m <sup>2</sup> SP Max 1pl/10 m <sup>2</sup> SP	- Si SP $\leq$ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100 m <sup>2</sup> : 1pl/50m <sup>2</sup> SP
	Restauration	- Si SP $\geq$ 625 m <sup>2</sup> : 1pl/94 m <sup>2</sup> SP Max 1pl/10 m <sup>2</sup> SP	1 pl/25 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.	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.	
	Artisanat sans surface de vente		
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		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne		
	Bureau	Maxi 1 pl/70m <sup>2</sup> SP	1 pl/50m <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		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 6 : secteur UP2-6 "Izards / Faons - 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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous destination industrie, entrepôt,
- Les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activité 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 nouvelles occupations et utilisation du sol soumises aux régimes des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrage nécessaire à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées.

#### 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

Les dispositions communes s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques :

##### 1- Eléments 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 :

- les piscines dont le débord ne dépassent pas 60 cm du terrain naturel, ainsi que tout type de piscine hors sol, sauf disposition contraires de l'annexe « implantation des piscines »,
- les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60 cm du terrain naturel,
- les locaux ou ouvrages technique nécessaire au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, ou opération d'aménagement, ainsi que les constructions à usage de stationnement des véhicules (motorisés et vélos) et de locaux technique ou de stockage dont la couverture est traitée en espace verts d'une épaisseur d'au moins 80 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.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

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

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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 5 : Dispositions particulières en faveur de la conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 6 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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**

---

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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

Les dispositions communes s'appliquent.

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

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception du tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

Secteur Toulouse Aérospace						
Destination	Sous destination			Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA + BRS	< 100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1 pl/logt	
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP < 300 m <sup>2</sup>	1 pl/logt	1 pl/logt	
			≥ 300 m <sup>2</sup> SP	0.6 pl/logt	0.6 pl/logt	
	Hébergement	Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU		0,3 pl/logt	0,3 pl/logt
				<b>Hébergement</b> Rés. Universitaire (L.631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L.312-1 CASF)	0,5pl/3 hébergements	0,5pl/3 hébergements
				<b>Hébergement public précaire</b> Pensions de famille, CHRS, FJT, RIG, ...	0,5pl/3 hébergements	0,5pl/3 hébergements
				<b>Autres hébergements</b> Résidences gérées (ex. seniors, jeunes, actifs, ...)	0,3pl/hébergement	0,3pl/hébergement
Commerce et activités de service	Hôtels, autres hébergements touristiques			1 pl/3ch	1 pl/3ch	
	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services			Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> 1 pl Si SP > 100 m <sup>2</sup> : 1 pl/70 m <sup>2</sup>	Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> 1 pl Si SP > 100 m <sup>2</sup> : 1 pl/70 m <sup>2</sup>	
	Restauration			1 pl/50m <sup>2</sup> SP	1 pl/50m <sup>2</sup> SP	
	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.		
	Artisanat sans surface de vente					
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou 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					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					
	Bureau			Maxi 1pl/70 m <sup>2</sup> SP	Maxi 1pl/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.			
Exploitation agricole et forestière			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 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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt,
- 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 2 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.

## 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 2 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 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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**

---

Les dispositions communes s'appliquent.

## Sous titre 9 : secteur UP2-9 "Grand Matabiau / Tri Postal - 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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt,
- 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

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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles

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 Grand Matabiau - Tri Postal					
Destination	Sous destination		Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	Aucune place de stationnement n'est exigée	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt
				100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1,1 pl/logt
				≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/60m <sup>2</sup> SP 1,3 pl/logt
	Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU		1 pl/logt	
	Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		1 pl/ 3 hébergements	
		Hébergement public précaire Pensions de famille, CHRS, FJT, RIG, ...		1 pl/ 3hébergements	
		Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		1 pl/ hébergement	
Commerce et activité service	Hôtels, autres hébergements touristiques		1 pl/2ch		
	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤100 m <sup>2</sup> 1 pl - Si SP >100m <sup>2</sup> :1 pl/50 m <sup>2</sup>		
	Restauration		1 pl/25m <sup>2</sup> SP		
	Cinéma		Aucune place de stationnement n'est exigée, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place de stationnement pour 10m <sup>2</sup> de SP		
	Commerce de gros		Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum : 1 pl stationnement pour 3 pl spectateurs.		
	Artisanat sans surface de vente		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		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		
	Entrepôt				
	Centre de congrès				
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Bureau			1pl/50m <sup>2</sup>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics					
Exploitation agricole et forestière					

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 à l'exception des dispositions du point 1.3 du chapitre 2, section 4, paragraphe 3, partie 1 qui sont remplacées par les dispositions suivantes :

#### 1 - Champs d'application et caractéristiques des emplacements

##### 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 opérations d'aménagement définies au lexique.

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

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

Rappels des dispositions communes (titre 2, chapitre 1, section1, paragraphe unique) :

- 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 - 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 :
  - o zones AUM1 : les règles applicables sont celles de la zone UM1.
  - o zones AUM2 : les règles applicables sont celles de la zone UM2.
  - o zones AUM3 : les règles applicables sont celles de la zone UM3.
  - o zones AUM4 : les règles applicables sont celles de la zone UM4
  - o zones AUM5 : les règles applicables sont celles de la zone UM5.
  - o zones AUM6 : les règles applicables sont celles de la zone UM6
  - o zones AUM7 : les règles applicables sont celles de la zone UM7
  - o zones AUM8 : les règles applicables sont celles de la zone UM8.
  - o zones AUM9 : les règles applicables sont celles de la zone UM9
  - o zones AUM10 : les règles applicables sont celles de la zone UM10.

## **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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt,
- 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).

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 admis dans les marges de recul :**

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 – Point 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 4 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 - 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 5 : 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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 : Accès**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 2 : Voiries**

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.

### **Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

#### **Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## Sous partie 6 : Les zones à urbaniser à vocation d'activité

### 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 - Les règles applicables sont :

- les dispositions communes à l'ensemble des zones,
- les dispositions spécifiques applicables à la zone U correspondante en termes de forme urbaine c'est-à-dire :
  - o zones AUA1 : les règles applicables sont celles de la zone UA1.
  - o zones AUA2 : les règles applicables sont celles de la zone UA2.
  - o zones AUA3 : les règles applicables sont celles de la zone UA3.
  - o zones AUA4 : comme la zone UA4, cette zone à vocation à répondre à un contexte spécifique. Ainsi, en raison de la spécificité de chaque territoire la zone AUA4 ne comportera que des secteurs sur le plan réglementaire.

## **Titre 2 : Dispositions relatives aux secteurs de la zone AUA1 à AUA4**

## 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.

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

- Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions à usage d'entrepôt, commerce de gros ou cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisés à condition d'être limités à 3 000 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
- être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
- s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
- constituer un accessoire de l'activité économique principale.
- Les extensions des constructions existantes d'habitation sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux à la date d'approbation du PLUi-H. Les extensions des logements existants ne doivent pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'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 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 6 m 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 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,

→ **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.

### 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 5 : 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

##### 1.1. Plantation des espaces de pleine terre

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 400 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigé. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité.

##### 1.2 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.

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).

### **1.3. 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 circulation faisant l'objet de retraits 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.

### **1.4. La palette végétale qui s'applique est celle de la ZAC et non celle annexée au présent règlement.**

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

Les dispositions communes s'appliquent.

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

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé et les dispositions complémentaires complétées comme suit :

Parc de l'Escalette					
Destination	Sous destination		Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1 pl/logt 1 pl/60m <sup>2</sup> SP
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	
			≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	
		Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,5 pl/logt	< ou = 1 pl/logt
	Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		0,5pl/3 hébergements	< ou = 1 pl/ 3 hébergements
		Hébergement public précaire Pensions de famille, CHR, FJT, RIG, ...		0,5pl/3 hébergements	
Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		0,5pl/hébergement			
Commerce et activité service	Hôtels, autres hébergements touristiques		- 1 pl/3ch - Si > 100ch : + 1 aire autocar	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.	
	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP >100m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	1 place pour le public par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places par commerce ou service.	
	Restauration		1 pl/25m <sup>2</sup> SP	1 pl/10 m <sup>2</sup> de salle de restauration.	
	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.		
	Artisanat sans surface de vente		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		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 place pour 100m <sup>2</sup> SP	
	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.		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne		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	Maxi 1 pl/60m <sup>2</sup> SP	1pl/60m <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		

### 3 – Dispositions complémentaires

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

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

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

#### 3.7 - Aires de stationnement couvertes

Les places de stationnement couvertes peuvent l'être de structures ouvertes types treillis, brises soleils végétalisés.

### 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 2 m<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 AUA4-B-1 « ZA Mouyssaguèse »

---

**Rappel :**

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent ainsi que l'ensemble des dispositions spécifiques de la zone UA4-7.

## ⋮ **Sous titre 3 : secteur AUA4-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.

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

- Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec l'habitat avoisinant.
- Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions à usage d'entrepôt, commerce de gros ou cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisés à condition d'être limités à 3 000 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :
  - être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
  - s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissocié,
  - constituer un accessoire de l'activité économique principale.
- Les extensions des constructions existantes d'habitation sont autorisées à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux à la date d'approbation du PLUi-H. Les extensions des logements existants ne doivent pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'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 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 :

### 1 - 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.

### 2 - Hauteur :

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 12 m.

Le long de la RM 24, une hauteur minimale obligatoire est fixée à 6 m.

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 :

#### 1 - Plantation des espaces de pleine terre

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 400 m<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.

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).

#### 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

#### 4 - 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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles

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 :

Ecopole					
Destination	Sous destination		Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	2 pl/logt
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	2 pl/logt
		≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1 pl/60m <sup>2</sup> SP 2pl/logt	
	Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,5 pl/logt	1 pl/logt	
	Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		0,5pl/3 hébergements	1pl/3hébergements
Hébergement public précaire Pensions de famille, CHRS, FJT, RIG, ...		0,5pl/3 hébergements	1pl/3hébergements		
Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		0,5pl/hébergement	1pl/hébergement		
Commerce et activités de service	Hôtels, autres hébergements touristiques		1pl/3 ch.	1pl/70 m <sup>2</sup> SP	
			Si > 100ch : + 1 aire autocar		
	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP>100m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤150 m <sup>2</sup> 0 pl - Si 150 m <sup>2</sup> <SP< 500 m <sup>2</sup> : 1 pl /100 m <sup>2</sup> - Si SP≥500m <sup>2</sup> : 1 pl/40 m <sup>2</sup>	
	Restauration		1 pl/25m <sup>2</sup> SP	1 pl/10 m <sup>2</sup> de salle de restauration	
	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			

Ecopole		
		recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.
	<b>Artisanat sans surface de vente</b>	1 pl/50m <sup>2</sup> SP 2 pl/commerce
<b>Autres activités secteurs primaire secondaire et tertiaire</b>	<b>Industrie</b>	1 pl/100 m <sup>2</sup> SP 1 pl min. par poste de travail
	<b>Entrepôt</b>	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.
	<b>Centre de congrès</b>	
	<b>Cuisines dédiées à la vente en ligne</b>	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.
	<b>Bureau</b>	Maxi 1 pl/60m <sup>2</sup> SP 1 pl/80m <sup>2</sup> SP
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		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.
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

Destination	Sous destination	Ecopole
<b>Habitation</b>	<b>Inférieur ou égal à 2 logements</b>	3 % SP et au plus 6 m <sup>2</sup>
	<b>Plus de 2 logements</b>	Mini 3 % SP
	<b>Hébergement universitaire et précaires, jeunes actifs</b>	Mini 5 % SP
	<b>Autres hébergements</b>	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.
<b>Commerce et activité</b>	<b>Hôtels, autres hébergements touristiques</b>	Mini 1pl/4ch

Destination	Sous destination	Ecopole	
service	Artisanat avec surface de vente et commerce de détail	2 m <sup>2</sup> ou 2 pl/100m <sup>2</sup> SP	
	Activités de service		
	Restauration	Si SP > 150m <sup>2</sup> , 1% SP avec mini 3m <sup>2</sup>	
	Cinéma	si stationnement véhicules motorisés < 40 places	10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés avec un minimum de 2 places.
		si stationnement véhicules motorisés ≥ 40 places et < 400 places	5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés avec un minimum de 10 places.
		si stationnement véhicules motorisés ≥ 400 places	5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés.
	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.	
Artisanat sans surface de vente			
Autres activités secteur secondaire et tertiaire	Industrie	2 m <sup>2</sup> ou 2 pl/100m <sup>2</sup> SP	
	Entrepôt		
	Centre de congrès		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne		
	Bureau		
Equipements 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

Les dispositions communes s'appliquent.

## Sous partie 7 : Les zones à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics

### 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 - 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 :
  - o zones AUIC1 : les règles applicables sont celles de la zone UIC1.
  - o zones AUIC2 : les règles applicables sont celles de la zone UIC2.
  - o zones AUIC2 : les règles applicables sont celles de la zone UIC2.
  - o zones AUIC4 : les règles applicables sont celles de la zone UIC4.
  - o zones AUIC5 : les règles applicables sont celles de la zone UIC5.

## **Titre 2 :**

# **Dispositions relatives aux secteurs de la zone AUC1 à AUC5**

## Sous titre 1 : secteur AUC1-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 activités des secteurs primaire, 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 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 (DGR).

## **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 – Point 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 5 : 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 : 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 : Voiries**

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.

### **Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

#### **Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

#### **Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## Sous partie 8 : Les zones à urbaniser de projet: AUP

Rappel :

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

Rappels des dispositions communes (titre 2, chapitre 1, section 1, paragraphe unique) :

- 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.

## 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 :

- Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » du règlement,
- Les dispositions graphiques contenues dans les Documents Graphiques du Règlement (DGR),
- 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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt.
- 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 6,00 m 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 :

##### 2.1 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.

##### 2.2 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.

##### 2.3 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 :

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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 5 : 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 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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 :

ZAC Monges					
Destination	Sous destination		Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	- 1 pl/logt de moins de 55m <sup>2</sup> SP - 2 pl/logt de plus de 55m <sup>2</sup> SP dont 1 place couverte. - Des places supplémentaires par logement pour visiteurs pourront être exigées à l'intérieur de l'unité foncière pour les ensembles d'habitations.
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	
			≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	
		Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,5 pl/logt	< ou = 1pl/logt
	Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		0,5pl/3 hébergements	< ou = 1pl/3hébergements
		Hébergement précaire Pensions de famille, CHR, FJT, RIG, ...		0,5pl/3 hébergements	
Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		0,5pl/hébergement			
Commerce et activités de service	Hôtels, autres hébergements touristiques		1pl/3 ch. Si > 100ch : + 1 aire autocar	1pl/chambre et 1 pl/bus	
	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP>100m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	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.	
	Restauration		1 pl/25m <sup>2</sup> SP	1 pl/10 m <sup>2</sup> de salle de restauration	
	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.		
	Artisanat sans surface de vente				
Autres activités secteurs primaire secondaire et tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Centre de congrès				
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Bureau		Maxi 1 pl/60m <sup>2</sup> SP	1 pl/40m <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 :

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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt,
- 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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 :

ZAC Piquepeyre					
Destination	Sous destination		Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1 pl/70 m <sup>2</sup> SP
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	
			≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	
		Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,5 pl/logt	1pl/logt
Habitation	Hébergement	<b>Hébergement</b> Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		0,5pl/3 hébergements	1pl/3hébergements
		<b>Hébergement public précaire</b> Pensions de famille, CHR, FJT, RIG, ...		0,5pl/3 hébergements	1pl/3hébergements
		<b>Autres hébergements</b> Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		0,5pl/hébergement	1pl/hébergement
Commerce et activités de service	<b>Hôtels, autres hébergements touristiques</b>		1pl/3 ch.	1pl/2 chambre	
			Si > 100ch : + 1 aire autocar		
	<b>Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services</b>		- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100 m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	si SP > 150 m <sup>2</sup> 1 pl/50 m <sup>2</sup>	
	<b>Restauration</b>		1 pl/25m <sup>2</sup> SP		
	<b>Cinéma</b>		Si nombre de places de spectateurs > 300 places alors maximum 1 pl stationnement pour 3 pl spectateurs.		
	<b>Commerce de gros</b>				
Autres activités secteurs primaire secondaire et tertiaire	<b>Artisanat sans surface de vente</b>				
	<b>Industrie</b>		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.		
	<b>Entrepôt</b>				
	<b>Centre de congrès</b>				
	<b>Cuisines dédiées à la vente en ligne</b>				
<b>Bureau</b>		Maxi 1 pl/60m <sup>2</sup> SP	1 pl/80m <sup>2</sup> SP		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			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.		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>					

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

Destination	Sous destination	ZAC Piquepeyre	
Habitation	Inférieur ou égal à 2 logements	Non réglementé	
	Plus de 2 logements	1,5 % avec minimum 5 m <sup>2</sup>	
	Hébergement universitaire et précaires, jeunes actifs	5 % SP	
	Autres hébergements	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	Hôtels, autres hébergements touristiques	2% SP	
	Artisanat avec surface de vente 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.	
	Activités de service		
	Restauration		
	Cinéma	si stationnement véhicules motorisés < 40 places	10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés avec un minimum de 2 places.
		si stationnement véhicules motorisés ≥ 40 places et < 400 places	5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés avec un minimum de 10 places.
		si stationnement véhicules motorisés ≥ 400 places	5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés.
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.		
Artisanat sans surface de vente	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.		
Autres activités secteur secondaire et tertiaire	Industrie	2% SP	
	Entrepôt		
	Centre de congrès	Non réglementé	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	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	

Destination	Sous destination	ZAC Piquepeyre
		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.
	Bureau	3% SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics		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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination « entrepôt »,
- 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 6 m 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 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 m minimum 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.

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 m sur sablière ou acrotère et 4 m sous faîtage,
- aient une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 m, avec une longueur limitée à 12 mètres par limite séparative.

### → Toute construction doit être implantée à 3 m 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 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.

#### 2 – Les façades et les toitures :

##### 2.1 - 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.

##### 2.2 - 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.

##### 2.3 - 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.

#### **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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 5 : 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.

### **Section 4 : Stationnement**

ZAC Escalette						
Destination	Sous destination		Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC		
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	<p>- 1 pl par tranche de 60m<sup>2</sup> SP avec un minimum d'une place par logement.</p> <p>- 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.</p> <p>- Pour les opérations d'habitat en collectif, comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées.</p>	
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt		
			≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt		
		Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,5 pl/logt		< ou = 1pl/logt
	Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		0,5pl/3 hébergements		< ou = 1pl/3hébergements
		Hébergement public précaire Pensions de famille, CHR, FJT, RIG, ...		0,5pl/3 hébergements		
		Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		0,5pl/hébergement		
Commerce et activités de service	Hôtels, autres hébergements touristiques		- 1pl/3 ch. - Si > 100ch : + 1 aire autocar	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.		
	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	1 place pour le public par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, et 2 places par commerce ou service.		
	Restauration		1 pl/25m <sup>2</sup> SP	1 pl/10 m <sup>2</sup> de salle de restauration		
	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.			
	Artisanat sans surface de vente					
Autres activités secteurs primaire secondaire	Industrie		Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du	1 place pour 100m <sup>2</sup> SP		
	Entrepôt					

et tertiaire		travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.	
	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.	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne		
	Bureau	Maxi 1 pl/60m <sup>2</sup> SP	1 pl/60m <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

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

#### 3.7 - Aires de stationnement couvertes

Les places de stationnement couvertes peuvent l'être de structures ouvertes types treillis, brises soleils végétalisés.

#### 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 opérations à destination d'habitat, il est exigé une surface minimale de 3 % de la surface de plancher et au plus 6 m<sup>2</sup> pour les opérations inférieures ou égales à 2 logements.
- Pour les bureaux, commerces et activités, il est exigé une surface minimale de 2 m<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 "Paléficat"

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent.
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf dispositions contraires et compléments mentionnés 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 2 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
- Aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, l'alignement existant pouvant être conservé à l'occasion d'un projet de modification, extension ou surélévation.

## 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, en limite des zones UM6-3, toute construction sera obligatoirement implantée à une distance minimale de 6m des 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.

## 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 reculs imposés ou autorisés,
- **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 et sont complétées ainsi :

#### 1- Principes généraux

L'esprit général recherché est celui d'une architecture soignée et bien intégrée au paysage et à l'environnement bâti, intégrant des ouvertures généreuses opportunément orientées, apportant luminosité et ventilation efficace aux espaces intérieurs.

## **2 - Les façades et les toitures :**

### **2.1 - 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.

### **2.2 - 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.

### **2.3 - 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.

## **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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Paragraphe 5 : 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 et sont complétées ainsi :

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

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

Tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres de haute tige.

Les espaces libres de la parcelle doivent faire l'objet d'un projet de paysage de grande qualité.

Des réservations ponctuelles comportant un volume de terre nécessaire pour assurer la croissance d'un ou plusieurs arbres de moyen développement pourront être exigées. Ces espaces de pleine terre devront être à minima de 2,5 m par 2,5 m.

## Section 4 : Stationnement

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

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

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

### 3 – Dispositions complémentaires

#### 3.7 – Les aires de stationnement couvertes

Les places de stationnement couvertes peuvent l'être de structures ouvertes types treillis, brise soleil avec végétation grimpante.

### 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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt,
- 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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles

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 :

ZAC Tucard							
Destination	Sous destination		Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC			
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	2pl/logt		
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	2pl/logt		
		≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1pl/60m <sup>2</sup> SP et 1,5pl/logt			
	Hébergement	Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,5 pl/logt	1 pl/logt		
				Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)	0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements	
					Hébergement public précaire Pensions de famille, CHRS, FJT, RIG, ...	0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements
		Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)	0,5pl/hébergement	1pl/hébergement			
Commerce et activité service	Hôtels, autres hébergements touristiques		1pl/3 ch. Si > 100 ch : + 1 aire autocar	1pl/ch			
	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP >100m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤100 m <sup>2</sup> : 0 pl - Si SP ≥100 m <sup>2</sup> : 1pl/40m <sup>2</sup>			
	Restauration		1 pl/25m <sup>2</sup> SP	1 pl/10m <sup>2</sup> de salle de restaurant			
	Cinéma		Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement/3 pl spectateurs.				
	Commerce de gros Artisanat sans surface de vente		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.				
Industrie							
Entrepôt							
Centre de congrès							
Autres activités secteur secondaire et tertiaire	Cuisines dédiées à la vente en ligne		Maxi 1 pl/60m <sup>2</sup> SP				
	Bureau					1 pl/40 m <sup>2</sup> SP	

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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 6 : secteur AUP2-B-6 "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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination industrie, entrepôt, centre de congrès et d'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 3 m,
- 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**

### **5.1 - 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 6 m.

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.

### **5.2 - 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 :

#### **1 - 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 :

ZAC Laubis					
Destination	Sous destination		Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1 pl/60 m <sup>2</sup> SP 1pl/logt
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	
		≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1 pl/60 m <sup>2</sup> SP 1pl/logt	
	Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,5 pl/logt	1 pl/logt	
Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)	0,5pl/3 hébergements		1pl/3 hébergements	
		Hébergement public précaire Pensions de famille, CHRIS, FJT, RIG, ...		0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements
		Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		0,5pl/hébergement	1pl/hébergement
Commerce et activité service	Hôtels, autres hébergements touristiques		1pl/3 ch	0,5 pl/ch	
			Si > 100ch : + 1 aire autocar		
	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤ 150 m <sup>2</sup> : 0 pl - Si SP > 150m <sup>2</sup> : 1 pl/40 m <sup>2</sup> SP Maxi 1 pl/10m <sup>2</sup> SP	
	Restauration		1 pl/25m <sup>2</sup> SP		
	Cinéma		Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement/3 pl spectateurs.		
	Commerce de gros Artisanat sans surface de vente		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		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				
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Bureau		Maxi 1 pl/60m <sup>2</sup> SP	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.		

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent avec le tableau des normes de stationnement remplacé comme suit :

Destination	Sous destination	ZAC Laubis	
Habitation	Inférieur ou égal à 2 logements	Non réglementé	
	Plus de 2 logements	1,5 % avec minimum 5 m <sup>2</sup>	
	Hébergement universitaire et précaires, jeunes actifs	5 % SP	
	Autres hébergements	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	Hôtels, autres hébergements touristiques	Mini 1pl/4ch	
	Artisanat avec surface de vente et commerce de détail	Si SP > 150m <sup>2</sup> , 1% SP avec mini 3 m <sup>2</sup>	
	Activités de service		
	Restauration		
	Cinéma	si stationnement véhicules motorisés < 40 places	10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés avec un minimum de 2 places.
		si stationnement véhicules motorisés ≥ 40 places et < 400 places	5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés avec un minimum de 10 places.
		si stationnement véhicules motorisés ≥ 400 places	5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés.
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.		
Artisanat sans surface de vente			
Autres activités secteur secondaire et tertiaire	Industrie	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.	
	Entrepôt		
	Centre de congrès		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne		
	Bureau	1,5% SP, la surface dédiée aux vélos devant être couverte.	
Equipements 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

---

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 autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination entrepôt,
- 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 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 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 5 : 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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 :

ZAC Las Fonses					
Destination	Sous destination		Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	
Habitation	Logement	Libre + PSLA +BRS	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1 pl/75 m <sup>2</sup> SP 2pl/logt
			100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	
		≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1 pl/75 m <sup>2</sup> SP 1,7pl/logt	
	Logement	Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,5 pl/logt	1 pl/logt
	Hébergement	Hébergement	Hébergement Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		0,5pl/3 hébergements
Hébergement public précaire Pensions de famille, CHRIS, FJT, RIG, ...			0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements	
Autres hébergements Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)			0,5pl/hébergement	1pl/hébergement	
Commerce et activités de service	Hôtels, autres hébergements touristiques		1pl/3 ch.	1pl/ch. 1 pl/10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
			Si > 100ch : + 1 aire autocar		
	Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services		- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	- si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 0 pl - Si SP > 100m <sup>2</sup> : 1 pl/40 m <sup>2</sup> affectée à la vente	
	Restauration		1 pl/25m <sup>2</sup> SP		
Autres activités secteurs primaire secondaire et tertiaire	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.		
	Artisanat sans surface de vente				
Industrie					
Autres activités secteurs primaire secondaire et tertiaire	Entrepôt		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.		
	Centre de congrès				
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Bureau				Maxi 1 pl/60m <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 :

Destination	Sous destination	ZAC Las Fonses	
Habitation	Inférieur ou égal à 2 logements	Non réglementé	
	Plus de 2 logements	2% SP avec minimum 10 m <sup>2</sup> d'un seul tenant	
	Hébergement universitaire et précaires, jeunes actifs	5 % SP	
	Autres hébergements	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	Hôtels, autres hébergements touristiques	Mini 1pl/4ch	
	Artisanat avec surface de vente et commerce de détail	Si SP > 150m <sup>2</sup> , 1% SP avec mini 3 m <sup>2</sup>	
	Activités de service		
	Restauration		
	Cinéma	si stationnement véhicules motorisés < 40 places	10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés avec un minimum de 2 places.
		si stationnement véhicules motorisés ≥ 40 places et < 400 places	5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés avec un minimum de 10 places
		si stationnement véhicules motorisés ≥ 400 places	5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés.
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.		
Artisanat sans surface de vente			
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	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	Non concerné	
	Bureau	2 m <sup>2</sup> (ou 2 pl) par 100 m <sup>2</sup> SP	
Equipements 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	

Destination	Sous destination	ZAC Las Forses
		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

#### Paragraphe 1 : 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 : Voiries

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.

### Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement

#### Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)

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 (AUICf) et celles dont la vocation n'est pas encore connue (AUf)**

#### Précision préalable :

- Les zones AUAf et AUICf peuvent comporter des indices qui précisent la vocation future envisagée en reprenant la nomenclature existante pour les zones U et AU : AUA1f, AUA2f, AUIC1f, ... AUIC5f.

### 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 20 m<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

- Dans les secteurs de biodiversité repérés aux Documents Graphiques du Règlement 3C2, tout projet d'aménagement ou de construction sera autorisé sous condition de prise en compte des enjeux de biodiversité et de trame verte et bleue tels que définis dans l'OAP Qualité Environnementale (Fiche 1).
- **Prise en compte des préconisations de l'évaluation environnementale du PLUi-H :**

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'analyse des incidences notables sur l'environnement à la fois par thématique environnementale et par zone susceptibles d'être touchées. Il

convient donc de se reporter au livret 1G1 « Évaluation environnementale » du rapport de présentation, et notamment les parties 3 et 4 qui détaillent cette approche.

## 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 >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 primaire, 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 des sols), lieux de culte, 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 primaire, 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

##### 4 - Les changements à destination :

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service sauf pour la sous destination autres hébergements touristiques,

- d'autres activités des secteurs primaire, 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

## **5 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts sauvages et le stockage de déchets inertes non mentionnés au paragraphe 2.**

### **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**

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 localisées en dehors d'une surface en eau et :

- soit sur un bâtiment existant ou projeté,
- soit au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle non liée à un site d'extraction en activité ou en cessation d'activité, 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 existante et projetée sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles et de ne pas compromettre la sauvegarde des espaces naturels et du paysage,
- soient implantées dans un rayon de 100 m autour des constructions existantes,
- 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 des constructions existantes** (hors annexes définies au lexique) : à l'échelle de l'unité foncière, de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H et d'être limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale existante et projetée afin de limiter le mitage

des terres agricoles et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage,

- **les annexes et les piscines** : d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
- **les piscines** : d'être rattachées à un logement existant, qu'il soit situé dans la zone NS ou toute autre zone du PLUi-H.

#### **6 - 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 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée sur l'unité foncière.

Cette limite de surface de plancher ne s'applique pas aux ouvrages de stockage d'eau potable.

#### **7 - Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination 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 :**

- **pour la destination habitation sous destination logement**, sous réserve de ne créer qu'un seul logement dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H,
- **pour les commerces et activités de service sous-destination autres hébergements touristiques**, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée sur unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.

### **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 l'espace naturel.

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 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par la disposition suivante :

#### **1 - Emprise au sol**

L'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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 : Accès**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 2 : Voiries**

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 :

#### **1. 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.

### **Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

#### **Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## 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 primaire, 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, lieux de culte, 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 primaire, 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

###### 4 - Les changements à destination :

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service, sauf pour la sous-destination autres hébergements touristiques,
- d'autres activités des secteurs primaire, 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

## **5 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts sauvages et le stockage de déchets inertes non mentionnés au paragraphe 2.**

### **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**

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 localisées en dehors d'une surface en eau et :

- soit sur un bâtiment existant ou projeté,
- soit au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle non liée à un site d'extraction en activité ou en cessation d'activité, 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 existante et projetée sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage,
- soient implantées dans un rayon de 100 m autour des constructions existantes,
- 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 des constructions** existantes (hors annexes définies au lexique) : à l'échelle de l'unité foncière, de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H et d'être limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale existante et projetée afin de limiter le mitage des terres agricoles et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage,
- **les annexes et les piscines** : d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
- **les piscines** : d'être rattachées à un logement existant, qu'il soit situé dans la zone NL ou toute autre zone du PLUi-H.

### **6 - 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 existante et projetée sur l'unité foncière afin de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage.

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 ouvrages de stockage d'eau potable.

### **7 - Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination à destination 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:**

- **pour la destination habitation, sous destination logement**, sous réserve de ne créer qu'un seul logement dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale existante et projetée sur unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H,
- **pour les commerces et activités de service sous-destination autres hébergements touristiques**, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée sur unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.

## **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 l'espace naturel.

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 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. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes définies dans le présent règlement.

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par la disposition suivante :

### 1 - Emprise au sol

L'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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 5 : 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 - Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles

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 : Accès

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 2 : Voiries

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 :

#### 1. 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.

### **Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

#### **Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **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'exploitations agricoles et forestières,
- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne,
- 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

###### **2 - Les extensions des constructions à destination :**

- d'exploitations agricoles et forestières,
- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne,
- 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, lieux de culte, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

###### **3 - Les changements de destination à destination :**

- d'exploitations agricoles et forestières,
- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne,

- 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, lieux de culte, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

#### **4 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts sauvages et le stockage de déchets inertes non mentionnés au paragraphe 2.**

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

#### **1 - Les affouillements et les exhaussements du sol**

uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.

#### **2 - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque**

à condition d'être localisées en dehors d'une surface en eau et :

- soit sur un bâtiment existant ou projeté,
- soit au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle non liée à un site d'extraction en activité ou en cessation d'activité, ou d'une ancienne décharge.

#### **3 - Les nouvelles constructions et changements de destination à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisés s'ils respectent, de façon exhaustive et cumulative, les conditions suivantes :**

- être exclusivement affecté au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement,
- s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activités dont ils dépendent ou à minima ne pas en être dissociés,
- constituer un accessoire de l'activité économique principale.

#### **4 - Les extensions des constructions à usage d'habitation, sous-destination logement, sont autorisées :**

à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher totale des constructions existantes avant travaux et qu'elles soient limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.

#### **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.

## **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 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** à la condition que la ou les limites séparatives ne constituent pas une limite avec une autre zone qu'une zone NC,
- **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 **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 et sont complétées par la disposition suivante :

### **1 - Emprise au sol**

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**

### **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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 : Accès**

Les dispositions communes s'appliquent.

##### **Paragraphe 2 : Voiries**

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 :

##### **1. 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.

#### **Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement**

##### **Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

##### **Paragraphe 2 - Les servitudes pour équipement public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

##### **Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)

Les dispositions communes s'appliquent.

## **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 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 primaire, 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 :**
  - d'habitation, sous-destination hébergement,
  - de commerce et activités de service, sous-destination commerce de gros, hôtels, cinéma,
  - d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destination bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.
- 1.4 Les changements de destination à destination :**
  - d'habitation, sous-destination hébergement,
  - de commerce et activités de service, sous destinations commerce de gros, hôtels, cinéma,
  - d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

###### **2 - NAL2**

- 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 primaire, 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).

**2.3 Les extensions des constructions et changements à destination :**

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs primaire, 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, lieux de culte, 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, hôtels, cinéma,
- d'autres activités des secteurs primaire, 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), lieux de culte, autres équipements recevant du public.

**3.2 Les extensions des constructions et changements à destination :**

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs primaire, 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

**4 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts sauvages et le stockage de déchets inertes non mentionnés au paragraphe 2.**

## 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

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 localisées en dehors d'une surface en eau et :

- soit sur un bâtiment existant ou projeté,
- soit au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle non liée à un site d'extraction en activité ou en cessation d'activité, ou d'une ancienne décharge.

### 4 - Les constructions à destination habitation, sous destination logement, uniquement si elles 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 existante et projetée sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage,
- soient implantées dans un rayon de 100 m autour des constructions existantes,
- ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

### 5 - Les changements de destination, sous destination logement, sous réserve qu'ils :

ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

### 6 - 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 des constructions existantes** (hors annexes définies au lexique) : à l'échelle de l'unité foncière, de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H et d'être limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale afin de limiter le mitage des terres agricoles et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage,
- **les annexes et les piscines** : d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
- **les piscines** : d'être rattachées à un logement existant, qu'il soit situé en secteur NAL1, 2 ou 3 ou toute autre zone du PLUi-H.

### 7 - 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 cimetières.

#### 8 - 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.

#### 9 - NAL3:

Les nouvelles constructions et usages à destination commerces et activités de service, sous destination autres hébergements touristiques, à condition de constituer une construction légère de type cabanes, tipi, yourte et hutte ou un terrain de camping ou de caravaning, ou un parc résidentiel de loisirs.

### 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.** Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de retrait 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

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 et sont complétées par les dispositions suivantes :

#### 1 – Hauteur de façade :

##### 1.1. NAL1 et NAL3 :

La hauteur de toute construction ne peut excéder **10 m** sauf disposition contraire sur le règlement graphique.

##### 1.2. NAL2 :

La hauteur de toute construction ne peut excéder **6 m** sauf disposition contraire sur le règlement graphique.

#### 2 – Coefficient d'emprise au sol :

##### 1.1. 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.

##### 1.2. 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles**

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 :

**1. 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.

**Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement****Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)**

Les dispositions communes s'appliquent.

## 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 du primaire, 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 et des lieux de culte.

##### 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 du primaire, 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 et lieux de cultes.

##### 4 - Les changements à destination :

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service, sauf pour la sous-destination autres hébergements touristiques,
- d'autres activités des secteurs du primaire, 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 et lieux de culte.

## **5 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts sauvages et le stockage de déchets inertes non mentionnés au paragraphe 2.**

### **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**

uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées pour la destination exploitation agricole et forestière.

##### **1.3 - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque**

à condition d'être localisées en dehors d'une surface en eau et :

- sur un bâtiment existant ou projeté,
- nécessaire à l'activité principale de production de l'exploitation agricole.

##### **1.4 - 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 existante et projetée sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles et de ne pas compromettre la sauvegarde des espaces naturels et du paysage,
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 m autour des constructions existantes,
- qu'elles ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

##### **1.5 – 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 des constructions existantes** (hors annexes définies au lexique) : à l'échelle de l'unité foncière, de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLUi-H et d'être limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale existante et projetée afin de limiter le mitage des terres agricoles et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage,
- **pour les annexes et les piscines** : d'être implantées dans un rayon de 100 m 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 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.

### 2.2 - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque :

à condition d'être localisées en dehors d'une surface en eau et :

- soit sur un bâtiment existant,
- soit au sol, uniquement s'il s'agit d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle non liée à un site d'extraction qu'il soit en activité ou en cessation d'activité ou d'une ancienne décharge.

### 2.3 - 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, de s'adapter au site et à son environnement et pour :
  - **les extensions des constructions existantes** (hors annexes définies au lexique) : à l'échelle de l'unité foncière, de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLUi-H et d'être limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale existante et projetée afin de limiter le mitage des terres agricoles et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage,
  - **les annexes et les piscines**, d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
  - **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.

### 2.4 – 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 existante et projetée totale sur l'unité foncière.

Cette limite de surface de plancher ne s'applique pas aux ouvrages de stockage d'eau potable.

2.5- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination 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 et qu'elles s'adaptent au site et à son environnement :

- pour la destination habitation sous-destination logement, un seul logement dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale existante et projetée sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUIH.
- pour la destination commerces activité de service sous-destination autres hébergements touristiques, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale existantes et projetée sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUIH.

## 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 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.

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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Paragraphe 5 : 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 : Accès

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 2 : Voiries

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 :

#### 1. 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.

## Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement

### Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Sous titre 1 :Secteur A-1 « Zone agricole protégée » (Mondonville, Pin Balma et Launaguet)**

### **Rappel :**

- ▶ 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 aux ouvrages de stockage d'eau.

## **Titre 2 : Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : AAL1, AAL2, AAL3.**

### **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 - 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 primaire, 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 :**

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service : sous destinations de commerce de gros, hôtels, cinéma,
- d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : sous destination de bureau et de centre de congrès et d'exposition, cuisines dédiées à la vente en ligne.

###### **1.4 - Les changements à destination :**

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service, sous destinations de commerce de gros, hôtels, cinéma,
- d'autres activités des secteurs primaire, 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 primaire, 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 la imperméabilisation du sol).

**2.3 - Les extensions des constructions et changements à destination :**

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs primaire, 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, lieux de culte.

**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 où s'effectue accueil d'une clientèle, hôtels, cinéma,
- d'autres activités des secteurs primaire, 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), autres équipements recevant du public.

**3.2. - Les extensions et changements à destination :**

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs primaire, 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, lieux de culte.

**4 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts sauvages et le stockage de déchets inertes non mentionnés au paragraphe 2**

## 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

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 localisées en dehors d'une surface en eau et :

- soit sur un bâtiment existant ou projeté,
- soit au sol, uniquement s'il s'agit d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle non liée à un site d'extraction qu'il soit en activité ou en cessation d'activité ou d'une ancienne décharge.

### 4 - Les constructions à destination habitation, sous destination logement, uniquement si elles 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 existante et projetée sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage,
- soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,
- ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

### 5 - Les changements de destination, sous destination logement, sous réserve qu'ils :

ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

### 6 - 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 :

- **les extensions des constructions existantes** (hors annexes définies au lexique) : à l'échelle de l'unité foncière, de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLUi-H et d'être limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale existante et projetée afin de limiter le mitage des terres agricoles et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage.
- **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.

**7 - 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 cimetières.

**8. - 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.

**9. - AAL3 :**

Les nouvelles constructions et usages à destination commerces et activités de service, sous destination autres hébergement touristiques, à condition de constituer une construction légère de type cabanes, tipi, yourte et hutte ou un terrain de camping ou de caravaning, ou un parc résidentiel de loisirs.

**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 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 et sont complétées par les dispositions suivantes :

### 1 - Hauteur de façade :

#### 1.1. AAL1 et AAL3

La hauteur de toute construction ne peut excéder : 10 m sauf disposition contraire sur le règlement graphique.

#### 1.2. AAL2

La hauteur de toute construction ne peut excéder : 6 m sauf disposition contraire sur le règlement graphique.

### 2 - Coefficient d'emprise au sol :

#### 1.1. 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.

### 1.2. 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 conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions

Les dispositions communes s'appliquent.

### Paragraphe 5 : 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 : Principes relatifs au calcul du nombre de places de stationnement exigibles

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 : Accès

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 2 : Voiries

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 :

##### 1. 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.

### Section 3 : Emplacements réservés et servitudes pour équipements et aménagement

#### Paragraphe 1 - Les Emplacements Réservés (ER)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 2 - Les Servitudes pour Equipement Public (SEP)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 3 - Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Les dispositions communes s'appliquent.

#### Paragraphe 4 - Les Principes de Voies de Circulation (PVC)

Les dispositions communes s'appliquent.