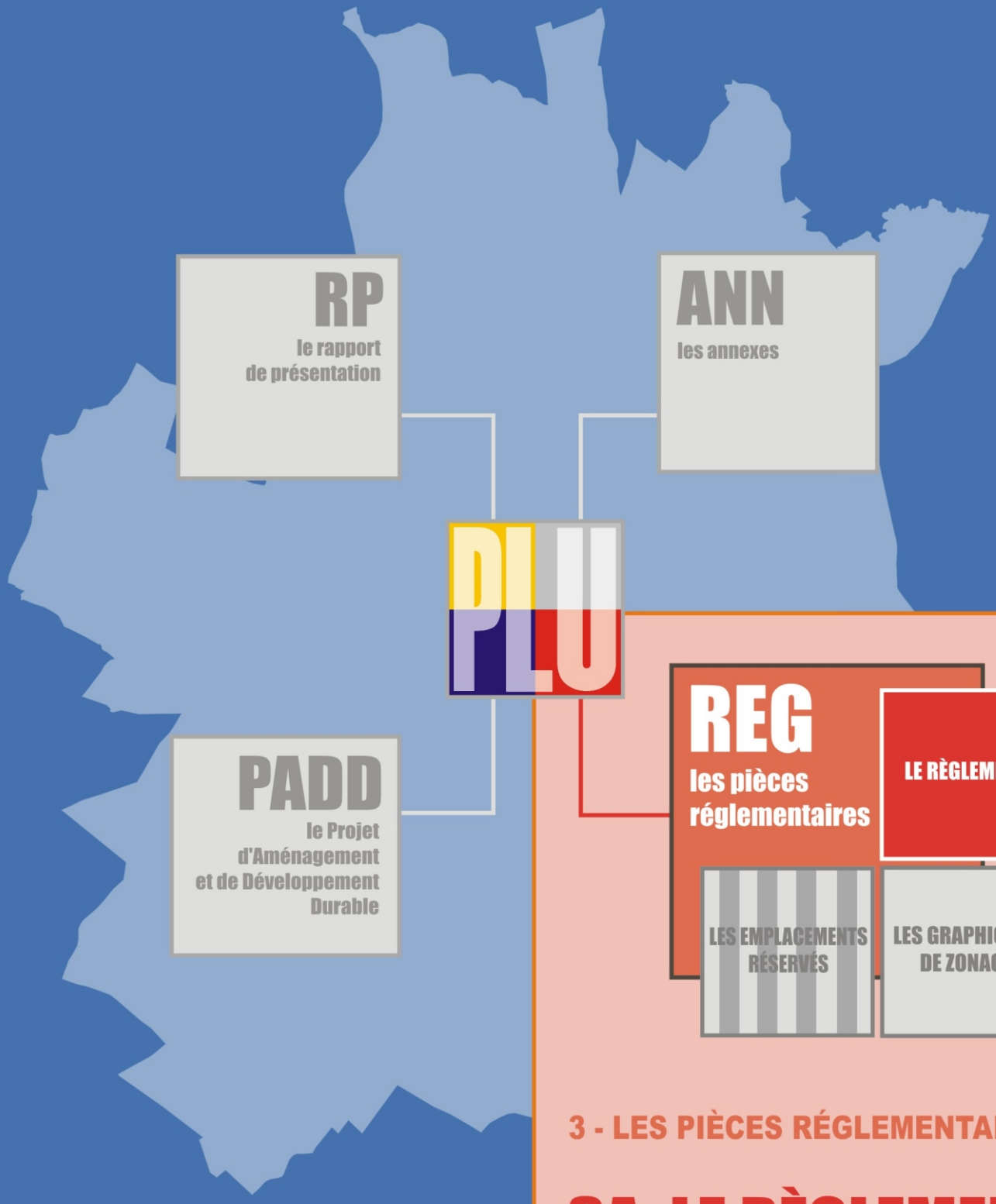
LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Service de l'Urbanisme & de l'Environnement
Direction de la Réglementation Urbaine



3 - LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

3A - LE RÈGLEMENT

3ème modification du PLU - DCM du 21/12/2007

MAIRIE DE TOULOUSE
www.toulouse.fr


REG
les pièces réglementaires
LE RÈGLEMENT
LES GRAPHIQUES DE ZONAGE

SOMMAIRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 2

CHAPITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES 6

CHAPITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES 18

ZONE UA1 18
ZONE UA2 24
ZONE UA3 30
ZONE UA4 36
ZONE UB1 42
ZONE UB2 48
ZONE UC1 54
ZONE UC2 60
ZONE UE1 66
ZONE UE2 72
ZONE UE3 78
ZONE UP 82
ZONE UY 86
ZONE AU0 90
ZONE N 94
ZONE NL 98

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAINTES 102

LEXIQUE 114

PERIMETRES D'EXCLUSION DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE 118

ZONE D'INFLUENCE DES STATIONS DE TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE (T.C.S.P.) 120

ORDONNANCES D'ARCHITECTURE 134

PRESCRIPTIONS D'ARCHITECTURE 138

LISTE NUMERIQUE DES EMPLACEMENTS RESERVES 146

ZOOM SUR LES GRAPHIQUES DE DETAILS 154

ZAC MARENGO 156
ZAC DES MENUISIERS 158
ZAC DES PONTS JUMEAUX 160

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de TOULOUSE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

2.1 - Les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :

- des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.111.7 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.4,
- des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables.

2.2 - Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :

- de code civil,
- de code de l'environnement,
- d'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement,
- de protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites, ainsi que du secteur sauvegardé délimité par l'arrêté ministériel du 21 août 1986,
- de fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique,
- de lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986, article L.315.2.1 et R.315.44.1 et suivants du code de l'urbanisme),
- de normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation,
- d'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental,
- de sécurité contre l'incendie,
- de protection de la réception radiotélévisée,
- d'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- de publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité,
- de servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents de ce P.L.U. y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET MODES D'UTILISATION DES DIFFERENTES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU

3.1 - Définition des zones

Le territoire de la Commune de TOULOUSE est divisé :

- **En zones urbaines dites "zones U",** qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **En zones à urbaniser dites "zones AU",** qui correspondent aux territoires destinés à être ouverts à terme à l'urbanisation.
- **En zones naturelles dites "zones N",** qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison
  - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou pour les loisirs,
  - soit de leur caractère d'espaces naturels soumis ou non à des contraintes ou à des risques.

Les zones U, AU et N sont délimitées sur le plan dit « plan de zonage » au 1/15 000.

Afin de traduire un projet, de préciser une spécificité, des graphiques de détails au 1/2 500 indiquent, pour les secteurs qui nécessitent ces précisions, les dispositions réglementaires qui se substituent aux dispositions communes et aux dispositions spécifiques à chaque zone.

De plus, les secteurs résultant des contraintes de bruit des avions, des risques technologiques, des risques d'inondabilité, des risques géologiques, des zones d'assainissement non collectif,…sont reportés sur le plan dit « plan des contraintes » au 1/15 000.

3.2 - **Le plan de zonage et les graphiques de détails** comportent en outre :

- des espaces boisés classés (E.B.C.) prévus à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés (E.R.) prévus à l'article L.123-1 (8) du Code de l'Urbanisme,
- des servitudes prévues aux articles suivants :
  - L.123-2 a) du Code de l'Urbanisme consistant à interdire dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil défini dans l'article 2 des dispositions communes du présent règlement ; les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées,
  - L.123-2 c) du Code de l'Urbanisme indiquant 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,
  - L.123-3 du Code de l'Urbanisme indiquant dans les Zones d'Aménagement Concerté : les espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

3.3 - **Le plan des contraintes** comporte :

- les territoires affectés par les plans d'exposition au bruit (P.E.B.) des aérodromes,
- les territoires d'assainissement non collectif,
- les territoires affectés par le plan de prévention des risques naturels (P.P.R.N.) de mouvements de terrain de Pech David,
- les territoires affectés par un risque d'inondation,
- les territoires affectés par un risque industriel,

3.4 - Pour mémoire, on trouve à titre d'information **dans les annexes, les plans dits « graphiques d'information »** qui mentionnent notamment :

- les zones d'aménagement concerté (Z.A.C.),
- les programmes d'aménagement d'ensemble (P.A.E.),
- les périmètres d'étude pris en considération par le conseil municipal au titre des dispositions de l'article L.111.10 du code de l'urbanisme.

3.5 - Le règlement est constitué :

- de la présente partie dite **« dispositions générales »** qui précise le champ d'application territorial, la portée du règlement, la division du territoire en zones et le mode d'utilisation des différentes pièces réglementaires du PLU, les règles applicables aux adaptations mineures ;
- d'une partie dite **« dispositions communes »** qui regroupe les dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire, y compris sur les terrains sur lesquels s'appliquent les dispositions des graphiques de détails ;
- d'une partie dite **« dispositions spécifiques »** qui définit les règles spécifiques concernant chacune des zones complétées ou modifiées par les éventuelles dispositions des graphiques de détails ;
- d'une partie dite **« dispositions relatives aux contraintes »**.

cf. tableau page suivante

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

Mode d'utilisation des pièces réglementaires du PLU :

Détermination des zonages :

1) Il convient de déterminer la zone considérée (plan de zonage), les dispositions éventuelles des graphiques de détail et les secteurs éventuels de contraintes (plan des contraintes).

2) Les dispositions à prendre en compte sont celles applicables à la zone :
   - les dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire,
   - les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières des graphiques de détails, si elles existent.

   En cas d'application d'une contrainte, il convient d'ajouter aux dispositions précédentes celles liées à la contrainte lorsqu'elles sont plus restrictives.

   Mise en œuvre des dispositions réglementaires :

   a) Si un projet n'est concerné ni par un graphique de détails ni par une contrainte, les dispositions applicables sont les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone.

   b) Si un projet est concerné par une contrainte, les dispositions applicables sont également les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone, auxquelles s'ajoutent les dispositions liées à la contrainte lorsqu'elles sont plus restrictives.

   c) Si un projet est concerné par un graphique de détails :
   - **pour « l'espace constructible A » :** les dispositions applicables sont les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone, si elles ne sont pas différentes de celles mentionnées aux graphiques de détails ;

     Par ailleurs, dans une bande de 17 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de fait ou de droit ou de l'emplacement réservé pour voie de communication ou de la limite de recul exigée ou admise, toute construction peut être implantée soit sur limite séparative latérale, soit à une distance minimale définie à l'article 7 des dispositions spécifiques.
   - **pour « l'espace constructible B » :** les dispositions applicables sont :
     - les dispositions communes,
     - les dispositions spécifiques à chaque zone pour les articles 1 à 5, 11 et 12
     - les dispositions des graphiques de détails pour les articles 6 à 10, 13 et 14.

   d) Si un projet est concerné par un graphique de détails et une contrainte, les dispositions applicables sont celles du cas c), auxquelles s'ajoutent les dispositions liées à la contrainte lorsqu'elles sont plus restrictives.

3) Les Equipements et Ouvrages Publics (E.O.P.) présentent des limites d'emprise de principe. Lorsqu'un délaissé existe, il devient constructible selon les dispositions de la zone ou du graphique de détails auquel il appartient.

CHAPITRE II : Dispositions communes

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Tout changement de destination, toute ré-affectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.

1.2 - Toute occupation autre que celles prévues à l'article 2.5 dans les périmètres « espaces de pleine terre », « espaces aménagés », « espaces libres » et « les périmètres de constructibilité limitée » prévus à l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 - Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur les graphiques de détails :

2.4.1 - Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.

2.4.2 - La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

2.4.3 - Une modification (surélévation, extension…) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles applicables.

2.5 - Certains périmètres mentionnés aux graphiques de détails :

2.5.1 – Les « espaces de pleine terre » :

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

Les extensions des constructions existantes ainsi que certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tels que les piscines, les abris de jardin, …, peuvent être admis dans la limite de 20 m^2 de surface plancher hors œuvre brute ou dans la limite de 10 % de la superficie de « l'espace de pleine terre ».

2.5.2 – Les « espaces libres » :

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

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

- les sous-sols sur 100 % de la superficie de « l'espace libre » ;
- Les extensions des constructions existantes ainsi que certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tels que les piscines, les abris de jardin, …, peuvent être admis dans la limite de 20 m^2 de surface plancher hors œuvre brute ou dans la limite de 10 % de la superficie de « l'espace libre ».

2.5.3 – Les « espaces aménagés » :

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

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

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

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

Les extensions des constructions existantes ainsi que certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tels que les piscines, les abris de jardin, …, peuvent être admis dans la limite de 20 m^2 de surface plancher hors œuvre brute ou dans la limite de 10 % de la superficie de « l'espace aménagé ».

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

Dans ces périmètres, les constructions ou installations ainsi que les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions des constructions existantes, sous réserve que la surface plancher hors œuvre brute créée ne dépasse pas 20 m^2 pour l'habitat et 100 m^2 pour l'activité, sont admis.

2.6 - Les espaces boisés classés :

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

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

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

2.7.2 - Dans une bande de 30 m figurant aux graphiques de détails comptés de part et d'autre de l'axe du tunnel du Métro, des dispositions particulières peuvent être imposées pour sa préservation à toute occupation et utilisation du sol.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 - Accès

3.2.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.

3.2.2 - Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

3.2.3 - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

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

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

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

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

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

3.3 - Voirie

3.3.1 - Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

3.3.2 - La partie terminale des voies en impasse doit être traitée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

3.3.3 - La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité peut être exigée.

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

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

4.2 - Réseau d'alimentation en eau :

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

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

4.3 - Réseaux d'assainissement :

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

4.3.2 - Eaux usées domestiques, industrielles et assimilables :

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

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

4.3.3 - Eaux pluviales atmosphériques et assimilables :

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

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

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

4.4 - Collecte des déchets urbains

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

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

4.5 - Réseaux divers

4.5.1 - Lignes de distribution :

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

4.5.2 - Locaux et installations techniques :

4.5.2.1 - Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions.

4.5.2.2 - En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NÉANT

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

6.1 - Les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone sont applicables, en ce qu'elles n'ont rien de différent par rapport aux dispositions indiquées sur les graphiques de détails.

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

6.2.1 - Sont exigées, le long de certains axes de circulation, conformément aux dispositions mentionnées aux graphiques de détails.

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

6.2.3 - Sont admises pour faciliter l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine déjà existante.

6.2.4 - Sont admises, pour des volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain.

6.2.5 - Sont admises dans les ensembles de constructions et dans les lotissements si le règlement particulier du lotissement le prévoit.

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

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc…

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition :

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

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

9.2 - Graphiques de détails :

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

9.3 - Des emprises supérieures aux dispositions spécifiques à chaque zone ou à celles des graphiques de détails peuvent être admises pour les équipements publics et les salles de spectacles.

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

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition du niveau :

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

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

10.2 - Mesure de la hauteur des constructions (H)

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

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

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

10.2.2 - Cas des autres toitures notamment en terrasse et à pente inférieure à 20 % :

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

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

10.3. - Hauteurs relatives

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

10.3.2 - Hauteurs sur voie (Hv)

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

10.3.2.1.1 - Lorsqu'une construction déjà existante sur une unité foncière immédiatement voisine et implantée sur une limite séparative commune, est plus élevée que la construction projetée sur la même limite séparative, sans que la hauteur sur voie de la construction nouvelle excède la hauteur sur voie de la construction déjà existante.

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

10.3.2.1.3 - Pour les équipements publics et les salles de spectacles.

10.4 - Hauteur absolue (H)

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

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

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

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

Si tout ou partie de la construction présente un recul par rapport à la limite de « l'espace constructible », la hauteur de la construction ne peut dépasser la hauteur mentionnée sur les graphiques de détails, augmentée de ce recul.

10.4.4 - Des hauteurs supérieures :

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

10.4.4.2 - Sont admises pour les équipements publics et les salles de spectacles.

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

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

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

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

11.2 - Façades et murs extérieurs

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

11.3 - Les couleurs et les matériaux

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

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

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

11.4 - Les toitures

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

11.5 - Les saillies en façade

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

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

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

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

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

11.7 - Les clôtures :

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

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

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

11.8 - Les devantures :

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

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

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

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

12.1 - Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

12.1.1 - A tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine conformément aux articles L 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et à l'exception des travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments à affecter à des logements locatifs aidés par l'état, y compris dans le cas où ceux-ci s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

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

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

12.2 - Les stationnements des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

12.3 - Le nombre d'aires de stationnement exigées :

12.3.1 - Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

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

12.4 - Stationnement des deux-roues :

12.4.1 - L'emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit correspondre à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

12.4.2 - Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement destiné au stationnement des vélos doit être prévu à raison de 2 % de la surface hors œuvre nette projetée, avec un minimum de 5 m².

De plus, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigées, 9 places sont réservées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place est affecté au stationnement des deux roues à moteur.

12.4.3 - Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigées, 8 places sont réservées à cet usage et l'équivalent des 2 autres places est affecté au stationnement des vélos et des deux-roues à moteur.

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

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

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

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

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

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

13.1 - Les plantations

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente. Les espaces libres doivent être organisés de manière paysagère et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

13.2 - Les aires de stationnement non couvertes :

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

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

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

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

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Dans le cas contraire, les dispositions spécifiques à chaque zone ou celles du graphique de détails correspondant, sont applicables.

Zone UA1



CHAPITRE III : Dispositions Spécifiques

ZONE UA1

ARTICLE 1 (UA1) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Tout changement de destination ou d'affectation d'une surface de planchers hors œuvre nette à usage d'habitation déjà existante, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

2 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 (UA1) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Tout changement de destination ou d'affectation d'une surface de planchers hors œuvre nette à usage d'habitation déjà existante est admis :

- pour les services publics,
- pour les professions libérales,
- pour les extensions ne dépassant pas 50% de la surface de planchers hors œuvre nette d'une activité déjà existante,
- pour les surfaces de planchers situées en rez-de-chaussée des constructions,
- pour les surfaces de planchers faisant l'objet d'une création au moins équivalente à usage d'habitation sur la même unité foncière.

2 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installations de climatisation, etc...

3 - **Dispositions en faveur de la mixité sociale :**

3.1 - Hors Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), excepté dans les périmètres annexés au présent règlement, pour les opérations de constructions :

- comprises entre 1 500 m^2 et 3 000 m^2 de SHON à usage d'habitation, 20% minimum de la SHON projetée doit être affectée aux logements locatifs sociaux ;
- supérieures à 3 000 m^2 de SHON à usage d'habitation, 20% de la SHON projetée jusqu'à 3 000 m^2 et 25% de la SHON projetée au-delà des 3 000 m^2, doit être affectée aux logements locatifs sociaux.

3.2 - Dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% minimum de la SHON affectée aux logements locatifs sociaux.

ARTICLE 3 (UA1) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (UA1) - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UA1) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UA1) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Toute construction doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie de communications, ou à la limite de recul exigée ou admise.

2 - Toute construction peut être implantée en retrait, à condition de présenter des ailes en retour revenant à l'alignement sur chaque limite séparative latérale.

ARTICLE 7 (UA1) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction doit être implantée en façade sur voie, en continuité ou en discontinuité d'une limite séparative latérale à l'autre.

ARTICLE 8 (UA1) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UA1) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - La surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder **80 %** de la superficie de cette unité foncière.

2 - Des emprises supérieures sont admises, pour les unités foncières d'une superficie **inférieure à 200 m²,** sans pouvoir dépasser **160 m²** de surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 10 (UA1) - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Hauteur sur voie (Hv) :
La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite opposée à l'emprise existante ou projetée de la voie ne doit pas excéder les quatre tiers de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (Hv = 4/3 L).

2 - La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **21 m.**

ARTICLE 11 (UA1) - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toitures :

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

1.1 - Les toitures traditionnelles :

1.1.1 - Leur pente doit être de l'ordre de 33 %.

1.1.2 - Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal.

1.1.3 - Afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux, leur réalisation peut être exigée, pour leur couvert au moins, au moyen de tuiles canal de récupération.

1.1.4 - Les trouées franches sont interdites.

1.2 - Les toitures en terrasse sont interdites, excepté si elles constituent un accompagnement valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain environnant.

1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

2 - Les ouvrages en toitures :

Sont interdites :

- les fenêtres de toit, dans le versant sur rue, dont le plus grand côté dépasse 60 cm hors tout, excepté dans le cas où aucune autre solution architecturale n'est possible (lucarnes, autres ouvrages autorisés…),
- les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis).

3 - Excepté dans le cas d'une étude spécifique valorisant la composition architecturale du projet, les souches de cheminée doivent être traitées en briques apparentes ou enduites et, leur plus petit côté ne peut mesurer moins de 0,40 m.

4 - Les commerces doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs.

Toutefois, lorsque ces accès peuvent être assurés d'une manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou d'une façade arrière, les devantures commerciales peuvent éventuellement s'inscrire dans la totalité de la largeur du Rez-de-Chaussée.

ARTICLE 12 (UA1) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne s'appliquent pas à un changement de destination des constructions déjà existantes ayant pour effet la création de logements, de commerces ou de locaux à usage de professions libérales.

2 - **Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes** :

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitat **:**

2.1.1 - Pour les constructions à usage d'habitat locatif, aidées par l'Etat : 0,5 place par logement.

2.1.2 - Pour les autres constructions à usage d'habitat : 1 place par logement.

2.2 - Pour les constructions à usage de bureaux :

2.2.1 - destinées à des services publics : 1 place pour 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.2.2 - non destinées à des services publics : 1 place pour 20m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.3 - Pour les constructions à usage hôtelier, de commerce et d'artisanat : néant.

2.4 - Pour les lieux culturels, cultuels, de réunions, de stockage, les centres médico-sociaux et les foyers d'accueil : néant.

2.5 - Pour les constructions à usage hospitalier (public ou privé) et les résidences universitaires : 1 place pour 2 chambres.

2.6 - Pour les constructions à usage de discothèque : 1 place pour 5 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.7 - La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

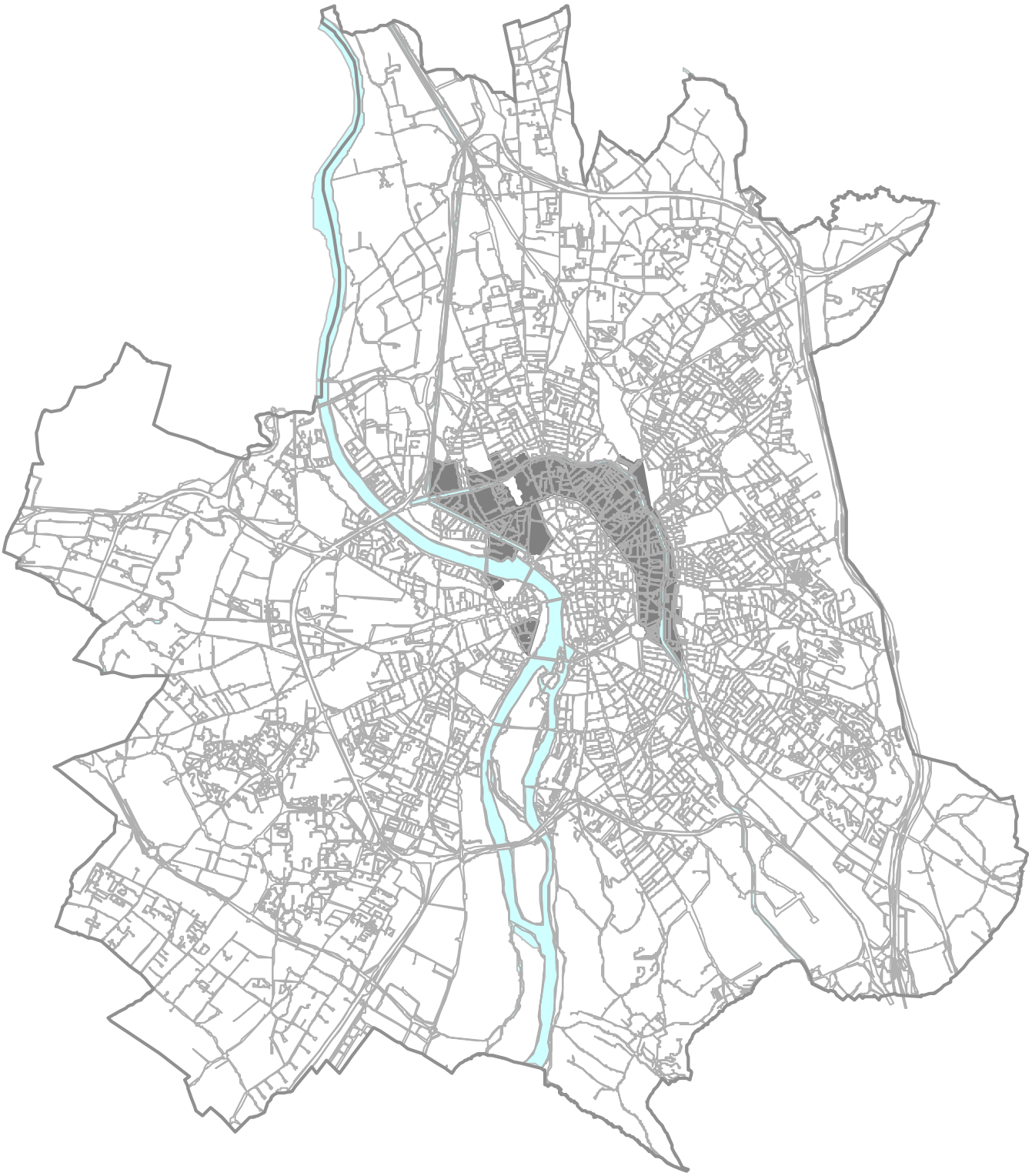
ARTICLE 13 (UA1) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 14 (UA1) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone UA2



ARTICLE 1 (UA2) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Tout changement de destination ou d'affectation d'une surface de planchers hors œuvre nette à usage d'habitation déjà existante, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

2 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 (UA2) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Tout changement de destination ou d'affectation d'une surface de planchers hors œuvre nette à usage d'habitation déjà existante est admis :

- pour les services publics,
- pour les professions libérales,
- pour les extensions ne dépassant pas 50% de la surface de planchers hors œuvre nette d'une activité déjà existante,
- pour les surfaces de planchers situées en rez-de-chaussée des constructions,
- pour les surfaces de planchers faisant l'objet d'une création au moins équivalente à usage d'habitation sur la même unité foncière.

2 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installations de climatisation, etc...

3 - **Dispositions en faveur de la mixité sociale :**

3.1 - Hors Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), excepté dans les périmètres annexés au présent règlement, pour les opérations de constructions :

- comprises entre 1 500 m^2 et 3 000 m^2 de SHON à usage d'habitation, 20% minimum de la SHON projetée doit être affectée aux logements locatifs sociaux ;
- supérieures à 3 000 m^2 de SHON à usage d'habitation, 20% de la SHON projetée jusqu'à 3 000 m^2 et 25% de la SHON projetée au-delà des 3 000 m^2, doit être affectée aux logements locatifs sociaux.

3.2 - Dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% minimum de la SHON affectée aux logements locatifs sociaux.

ARTICLE 3 (UA2) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (UA2) - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UA2) - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UA2) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Toute construction doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie de communications, ou à la limite de recul exigée ou admise.

2 - Toute construction peut être implantée en retrait, à condition de présenter des ailes en retour revenant à l'alignement sur chaque limite séparative latérale.

ARTICLE 7 (UA2) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction doit être implantée en façade sur voie, en continuité ou en discontinuité, d'une limite séparative latérale à l'autre.

ARTICLE 8 (UA2) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UA2) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - La surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder **70 %** de la superficie totale de cette unité foncière

2 - Des emprises au sol supérieures sont admises pour les unités foncières d'une superficie **inférieure à 200 m²,** sans pouvoir dépasser **140 m²** de surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 10 (UA2) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Hauteur sur voie (Hv) :

La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite opposée à l'emprise existante ou projetée de la voie ne doit pas excéder les quatre tiers de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (Hv = 4/3 L).

2 - La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **18,50m sans pouvoir dépasser 6 niveaux (R+5)**

ARTICLE 11 (UA2) - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toitures :

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

1.1 - Les toitures traditionnelles :

1.1.1 - Leur pente doit être de l'ordre de 33 %.

1.1.2 - Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal.

1.1.3 - Afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux, leur réalisation peut être exigée, pour leur couvert au moins, au moyen de tuiles canal de récupération.

1.1.4 - Les trouées franches sont interdites.

1.2 - Les toitures en terrasse sont interdites, excepté si elles constituent un accompagnement valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain environnant.

1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

2 - Les ouvrages en toitures :

Sont interdites :

- les fenêtres de toit, dans le versant sur rue, dont le plus grand côté dépasse 60 cm hors tout, excepté dans le cas où aucune autre solution architecturale n'est possible (lucarnes, autres ouvrages autorisés…),
- les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis).

3 - Excepté dans le cas d'une étude spécifique valorisant la composition architecturale du projet, les souches de cheminée doivent être traitées en briques apparentes ou enduites et leur plus petit côté ne peut mesurer moins de 0,40 m.

4 - Les commerces doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs.

Toutefois, lorsque ces accès peuvent être assurés d'une manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou d'une façade arrière, les devantures commerciales peuvent éventuellement s'inscrire dans la totalité de la largeur du Rez-de-Chaussée.

ARTICLE 12 (UA2) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'habitat :

1.1 - Pour les constructions à usage d'habitat locatif, aidées par l'Etat : 0,5 place par logement.

1.2 - Pour les autres constructions à usage d'habitat : 1 place par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureaux :

2.1 - destinées à des services publics : 1 place pour 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.2 - non destinées à des services publics : 1 place pour 20m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - Pour les constructions à usage hôtelier, de commerce et d'artisanat : néant.

4 - Pour les lieux culturels, cultuels, de réunions, de stockage, les centres médico-sociaux et les foyers d'accueil : néant.

5 - Pour les constructions à usage hospitalier (public ou privé) et les résidences universitaires : 1 place pour 2 chambres.

6 - Pour les constructions à usage de discothèque : 1 place pour 5 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

7 - La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

ARTICLE 13 (UA2) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 14 (UA2) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone UA3



ARTICLE 1 (UA3) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 (UA3)- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installations de climatisation, etc...

2 - **Dispositions en faveur de la mixité sociale :**

2.1 - Hors Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), excepté dans les périmètres annexés au présent règlement, pour les opérations de constructions :

- comprises entre 1 500 m^2 et 3 000 m^2 de SHON à usage d'habitation, 20% minimum de la SHON projetée doit être affectée aux logements locatifs sociaux ;
- supérieures à 3 000 m^2 de SHON à usage d'habitation, 20% de la SHON projetée jusqu'à 3 000 m^2 et 25% de la SHON projetée au-delà des 3 000 m^2, doit être affectée aux logements locatifs sociaux.

2.2 - Dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% minimum de la SHON affectée aux logements locatifs sociaux.

ARTICLE 3 (UA3) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (UA3) - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UA3) - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UA3) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Toute construction doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie de communications, ou à la limite de recul exigée ou admise.

2 - Toute construction peut être implantée en retrait, à condition de présenter des ailes en retour revenant à l'alignement sur chaque limite séparative latérale.

ARTICLE 7 (UA3) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de l'alignement de fait ou de droit, de la limite d'emplacement réservé pour voie de communications, de la limite de recul exigée ou admise :

1.1 - Toute construction doit être implantée en façade sur voie, en continuité ou en discontinuité d'une limite séparative latérale à l'autre.

1.2 - Lorsque la longueur de la construction implantée sur la limite séparative latérale est inférieure à 17 m, la partie restante peut ne pas être implantée sur cette limite à condition de respecter une distance minimale, par rapport à celle-ci, égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

1.3 - Par rapport aux autres limites séparatives, toute construction :

1.3.1 - Soit, peut être implantée sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante ou projetée,

1.3.2 - Soit, doit être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée, conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

2 - Au-delà de cette bande de profondeur de 17 m, toute construction :

2.1 - Soit, peut être implantée sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante ou projetée,

2.2 - Soit, doit être implantée à une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

3 - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts et la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m de ces limites séparatives.

ARTICLE 8 (UA3) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UA3) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - La surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie totale de cette unité foncière.

2 - Des emprises au sol supérieures sont admises pour les unités foncières d'une superficie **inférieure à 200 m²**, sans pouvoir dépasser **100 m²** de surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel.

3 - Une emprise au sol supplémentaire est admise pour les occupations et utilisations du sol à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts et la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE 10 (UA3) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Hauteur sur voie (Hv) :

La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite opposée à l'emprise existante ou projetée de la voie ne doit pas excéder les quatre tiers de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (Hv = 4/3 L).

2 - La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **15,50 m sans pouvoir dépasser 5 niveaux (R+4).**

ARTICLE 11 (UA3) - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toitures :

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

1.1 - Les toitures traditionnelles :

1.1.1 - Leur pente doit être de l'ordre de 33 %.

1.1.2 - Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou de tuiles de surface courbe à l'exception de la tuile romane.

1.1.3 - Afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux, leur réalisation peut être exigée, pour leur couvert au moins, au moyen de tuiles canal de récupération.

1.1.4 - Les trouées franches sont interdites sur rue.

1.2 - Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

2 - Les ouvrages en toitures :

- Les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites.

ARTICLE 12 (UA3) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'habitat :

1.1 - Pour les constructions à usage d'habitat locatif, aidées par l'Etat : 1 place par logement.

1.2 - Pour les autres constructions à usage d'habitat : 1,3 place par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de planchers hors œuvre nette.

3 - Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de plus de 200 m² de surface plancher hors œuvre nette existante et projetée sur l'unité foncière :

3.1 - Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière et pour l'artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette au-dessus de 200 m².

3.2 - Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière :

- 1 place pour 15 m² de surface de vente pour les commerces de détail à prédominance alimentaire.
- 1 place pour 25 m² de surface de vente pour les autres commerces.

4 - Pour les constructions à usage industriel, de stockage et d'entrepôts commerciaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

5 - Pour les lieux culturels, cultuels, de réunions, les centres médico-sociaux et les foyers d'accueil : néant.

6 - Pour les constructions à usage hôtelier, hospitalier (public ou privé) et de résidence universitaire : 1 place pour 2 chambres.

7 - Pour les constructions à usage de discothèque : 1 place pour 5 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

8 - **La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables**.

9 - Pour les projets dont l'unité foncière est touchée par la zone d'influence des stations d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) précisée en annexe du présent règlement, une réduction de 25% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon les normes ci-dessus.

ARTICLE 13 (UA3) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Excepté pour les équipements publics, **une superficie en pleine terre** doit être aménagée en jardin.

Cette superficie doit correspondre à au moins :

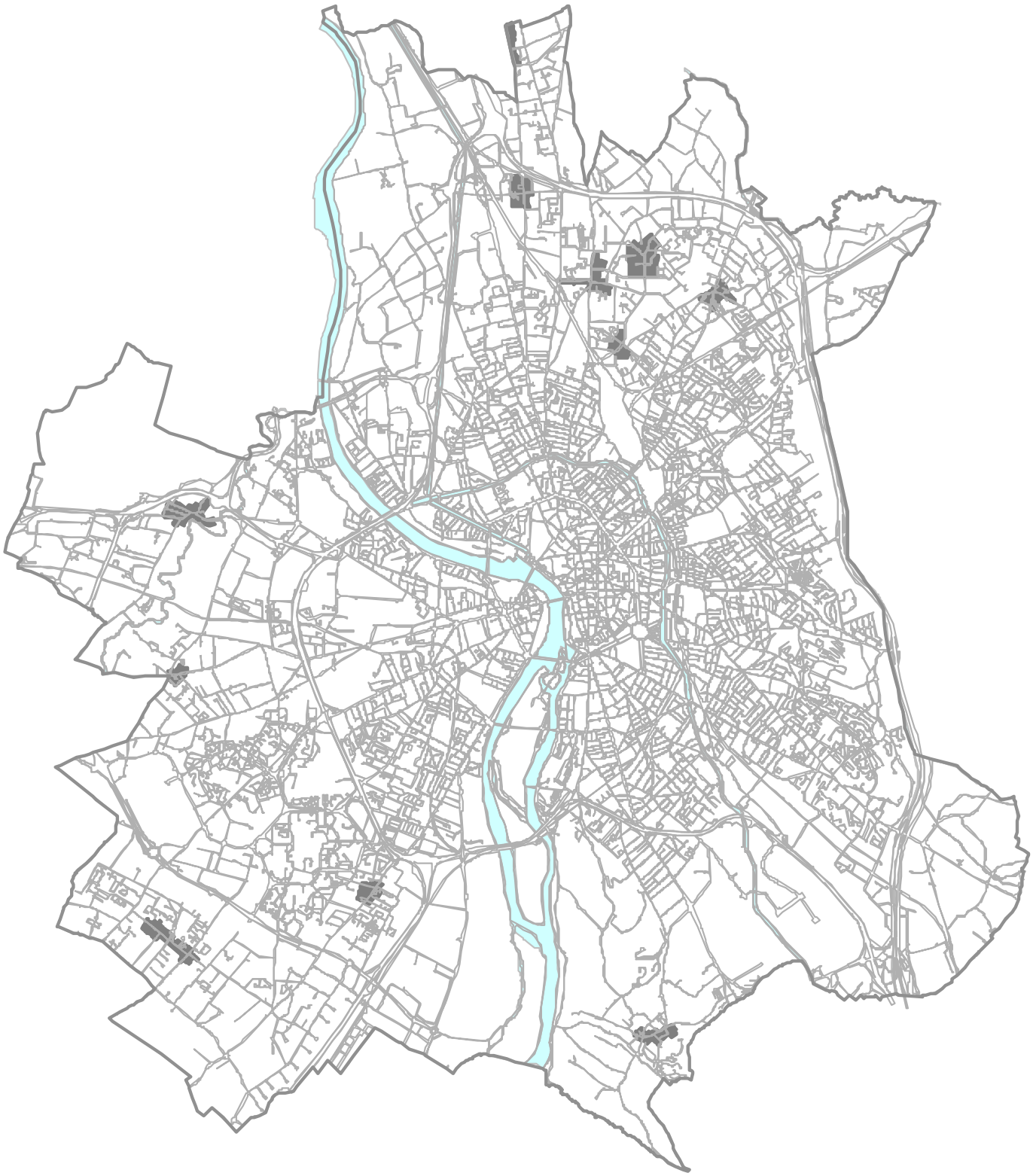
- 25% de la surface de l'unité foncière si la surface minéralisée liée au stationnement des véhicules est égale ou supérieure à 15% de la surface de l'unité foncière.
- 15% de la surface de l'unité foncière dans les autres cas.

2 - Si une occupation et utilisation du sol à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage est admise dans le cadre de l'emprise supplémentaire définie à l'article 9 alinéa 3, cette surface doit être traitée en espaces verts et comporter une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 centimètres.

ARTICLE 14 (UA3) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone UA4



ARTICLE 1 (UA4) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 (UA4) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installations de climatisation, etc...

2 - **Dispositions en faveur de la mixité sociale :**

2.1 - Hors Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), excepté dans les périmètres annexés au présent règlement, pour les opérations de constructions :

- comprises entre 1 500 m^2 et 3 000 m^2 de SHON à usage d'habitation, 20% minimum de la SHON projetée doit être affectée aux logements locatifs sociaux ;
- supérieures à 3 000 m^2 de SHON à usage d'habitation, 20% de la SHON projetée jusqu'à 3 000 m^2 et 25% de la SHON projetée au-delà des 3 000 m^2, doit être affectée aux logements locatifs sociaux.

2.2 - Dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% minimum de la SHON affectée aux logements locatifs sociaux.

ARTICLE 3 (UA4) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4(UA4) - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UA4) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UA4) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Toute construction doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie de communications, ou à la limite de recul exigée ou admise.

2 - Toute construction peut être implantée en retrait, à condition de présenter des ailes en retour revenant à l'alignement sur chaque limite séparative latérale.

ARTICLE 7 (UA4) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de l'alignement de fait ou de droit, de la limite d'emplacement réservé pour voie de communications, de la limite de recul exigée ou admise :

1.1- Toute construction doit être implantée en façade sur voie, en continuité ou en discontinuité, d'une limite séparative latérale à l'autre.

1.2 - Lorsque la longueur de la construction implantée sur la limite séparative latérale est inférieure à 17 m, la partie restante peut ne pas être implantée sur cette limite à condition de respecter une distance minimale, par rapport à celle-ci, égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

1.3 - Par rapport aux autres limites séparatives, toute construction :

1.3.1 - Soit, peut être implantée sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante ou projetée,

1.3.2 - Soit, doit être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée, conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

2 - Au-delà de cette bande de profondeur de 17 m, toute construction :

2.1 - Soit, peut être implantée sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante ou projetée,

2.2 - Soit, doit être implantée à une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

3 - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts et la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m de ces limites séparatives.

ARTICLE 8 (UA4) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UA4) - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - La surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie de cette unité foncière.

2 - Des emprises au sol supérieures sont admises pour les unités foncières d'une superficie **inférieure à 200 m²**, sans pouvoir dépasser **100 m²** de surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel.

3 - Une emprise au sol supplémentaire est admise pour les occupations et utilisations du sol à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts et la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE 10 (UA4) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Hauteur sur voie (Hv) :
La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite opposée à l'emprise existante ou projetée de la voie ne doit pas excéder les quatre tiers de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (Hv = 4/3 L).

2 - La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **12,50 m sans pouvoir dépasser 4 niveaux (R+3).**

ARTICLE 11 (UA4) - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toitures :

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

1.1 - Les toitures traditionnelles :

1.1.1 - Leur pente doit être de l'ordre de 33 %.

1.1.2 - Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou de tuiles de surface courbe à l'exception de la tuile romane.

1.1.3 - Afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux, leur réalisation peut être exigée, pour leur couvert au moins, au moyen de tuiles canal de récupération.

1.1.4 - Les trouées franches sont interdites sur rue.

1.2 - Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

2 - Les ouvrages en toitures :

- Les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites.

ARTICLE 12 (UA4) – OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'habitat :

1.1 - Pour les constructions à usage d'habitat locatif, aidées par l'Etat : 1 place par logement.

1.2 - Pour les autres constructions à usage d'habitat : 1,3 place par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de plus de 200 m² de surface plancher hors œuvre nette existante et projetée sur l'unité foncière :

3.1 - Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière et pour l'artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette au-dessus de 200 m².

3.2 - Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière :

- 1 place pour 15 m² de surface de vente pour les commerces de détail à prédominance alimentaire.
- 1 place pour 25 m² de surface de vente pour les autres commerces.

4 - Pour les constructions à usage industriel, de stockage et d'entrepôts commerciaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

5 - Pour les lieux culturels, cultuels, de réunions, les centres médico-sociaux et les foyers d'accueil : néant.

6 - Pour les constructions à usage hôtelier, hospitalier (public ou privé) et de résidence universitaire : 1 place pour 2 chambres.

7 - Pour les constructions à usage de discothèque : 1 place pour 5 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

8 - **La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables**.

9 - Pour les projets dont l'unité foncière est touchée par la zone d'influence des stations d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) précisée en annexe du présent règlement, une réduction de 25% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon les normes ci-dessus.

ARTICLE 13 (UA4) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIRE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Excepté pour les équipements publics, **une superficie en pleine terre** doit être aménagée en jardin.

Cette superficie doit correspondre à au moins :

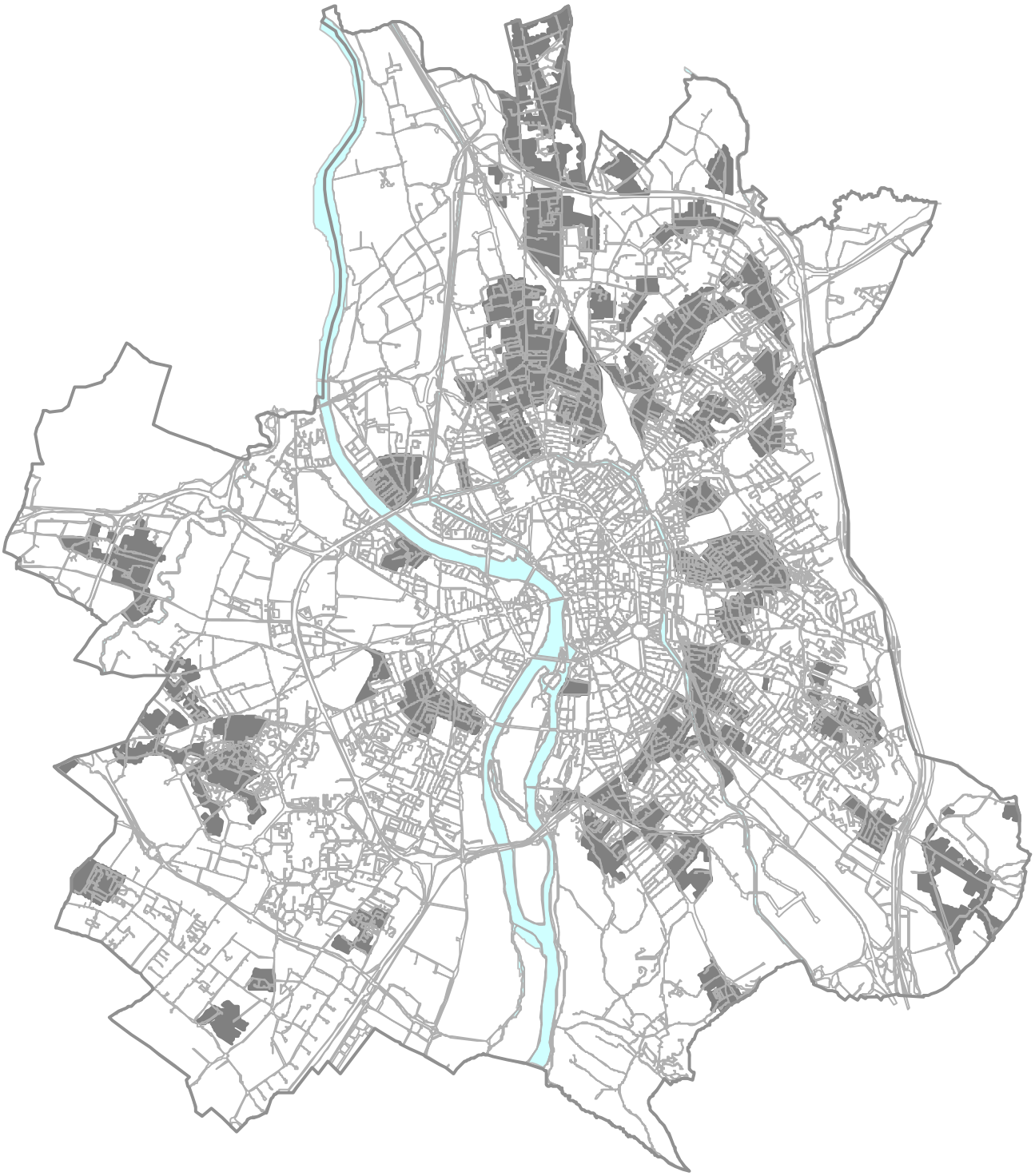
- 25% de la surface de l'unité foncière si la surface minéralisée liée au stationnement des véhicules est égale ou supérieure à 15% de la surface de l'unité foncière.
- 15% de la surface de l'unité foncière dans les autres cas.

2 - Si une occupation et utilisation du sol à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage est admise dans le cadre de l'emprise supplémentaire définie à l'article 9 alinéa 3, cette surface doit être traitée en espaces verts et comporter une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 centimètres.

ARTICLE 14 (UA4) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone UB1



ARTICLE 1 (UB1) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 (UB1) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installations de climatisation, etc...

2 - **Dispositions en faveur de la mixité sociale :**

2.1 - Hors Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), excepté dans les périmètres annexés au présent règlement, pour les opérations de constructions :

- comprises entre 1 500 m^2 et 3 000 m^2 de SHON à usage d'habitation, 20% minimum de la SHON projetée doit être affectée aux logements locatifs sociaux ;
- supérieures à 3 000 m^2 de SHON à usage d'habitation, 20% de la SHON projetée jusqu'à 3 000 m^2 et 25% de la SHON projetée au-delà des 3 000 m^2, doit être affectée aux logements locatifs sociaux.

2.2 - Dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% minimum de la SHON affectée aux logements locatifs sociaux.

ARTICLE 3 (UB1) – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (UB1) – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UB1) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UB1) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction doit être implantée, à une **distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement** de fait ou de droit des voies, ou à la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

ARTICLE 7 (UB1) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de l'alignement de fait ou de droit, de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication, de la limite de recul exigée ou admise :

1.1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10 avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

1.2 - Lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine, une construction est implantée sur une limite séparative commune, la construction projetée peut être implantée sur cette même limite séparative, à condition :

- que la partie de la construction ainsi édifiée ne dépasse pas la longueur définie par la construction voisine sur cette limite séparative,
- que la partie de la construction ainsi édifiée ne dépasse pas la hauteur de la construction voisine augmentée de 3 m.

Dans le cas où la construction projetée dépasse la hauteur de la construction existante voisine, la construction projetée doit respecter la hauteur mesurée conformément aux dispositions de l'article 10.

1.3 - Lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie inférieure ou égale à 12 m : une construction est admise sur les limites séparatives latérales, sous réserve que la hauteur mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, ne dépasse pas 3 m.

1.4 - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts et la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m de ces limites séparatives.

1.5 - Dans le cadre d'un espace constructible situé le long d'une voie mentionnée sur les graphiques de détails, toute construction peut s'implanter dans le périmètre précisé et au plus sur 17 m de profondeur sur les limites séparatives latérales ou respecter une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10 avec un minimum de 3 m (D = H/2, min.3 m).

2 - Au-delà de cette bande de profondeur de 17 m, toute construction :

2.1 - Soit, peut être implantée sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante ou projetée,

2.2 - Soit, peut être implantée sur limite séparative à la triple condition :

- qu'il s'agisse d'une partie d'une construction de 2 logements au plus ou d'une annexe à une construction à usage d'habitation (abris à jardin, garage...)
- que cette construction ne dépasse pas 3,00 m hors tout de hauteur,

- que la longueur cumulée de toutes les constructions implantées sur limites séparatives, au-delà de la bande des 17 m, ne dépasse pas 10 m en dehors de celles visées au 2.1.

2.3 - Soit, doit respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives égales à la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10 avec un minimum de 3 m (D = H, min. 3 m).

ARTICLE 8 (UB1) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UB1) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - La surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie de cette unité foncière.

2 - D'autres emprises sont admises pour les unités foncières d'une superficie **inférieure à 200 m²,** sans pouvoir dépasser **100 m²** de surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel.

3 - Une emprise au sol supplémentaire est admise pour les occupations et utilisations du sol à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts et la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE 10 (UB1) - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Hauteur sur voie (Hv) :

La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite opposée à l'emprise existante ou projetée de la voie ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (Hv = L).

2 - La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **12,50 m sans pouvoir dépasser 4 niveaux (R+3).**

ARTICLE 11 (UB1) - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toitures :

1 1 - Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain :

1.1 - Les toitures traditionnelles :

1.1.1 - Leur pente doit être de l'ordre de 33 %.

1.1.2 - Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou de tuiles de surface courbe (à l'exception de la tuile romane pour les immeubles collectifs comportant plus de deux logements).

1.2 - Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

2 - Les ouvrages en toitures :

Sont interdites les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis).

Clôtures :

1 - Les clôtures donnant sur les voies doivent de préférence être constituées de grilles ou de claires voies dont la hauteur ne doit pas excéder 2,20 m, mur bahut d'une hauteur de l'ordre de 0,70 m compris.

2 - D'autres clôtures sont admises pour tenir compte de la topographie du sol, de la configuration des unités foncières, des caractéristiques des clôtures ou des constructions voisines, pour des raisons impératives de sécurité, de nuisances ou pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateur, aire conteneurs…). Dans ces deux derniers cas, les murs seront réalisés ou parementés en matériaux résistants (terre cuite/béton architecturé/…/à l'exclusion de l'enduit) en harmonie avec la construction et leur dessin sera soigné.

ARTICLE 12 (UB1) - STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'habitat :

1.1 - Pour les constructions à usage d'habitat locatif, aidées par l'Etat : 1 place par logement.

1.2 - Pour les autres constructions à usage d'habitat : 1,3 place par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de planchers hors œuvre nette.

3 - Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de plus de 200 m² de surface plancher hors œuvre nette existante et projetée sur l'unité foncière :

3.1 - Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière et pour l'artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette au-dessus de 200 m².

3.2 - Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière :

- 1 place pour 15 m² de surface de vente pour les commerces de détail à prédominance alimentaire.
- 1 place pour 25 m² de surface de vente pour les autres commerces.

4 - Pour les constructions à usage industriel, de stockage et d'entrepôts commerciaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

5 - Pour les lieux culturels, cultuels, de réunions, les centres médico-sociaux et les foyers d'accueil : néant.

6 - Pour les constructions à usage hôtelier, hospitalier (public ou privé) et de résidence universitaire : 1 place pour 2 chambres.

7 - Pour les constructions à usage de discothèque : 1 place pour 5 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

8 - La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

9 - Pour les projets dont l'unité foncière est touchée par la zone d'influence des stations d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) précisée en annexe du présent règlement, une réduction de 25% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon les normes ci-dessus.

ARTICLE 13 (UB1) - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Excepté pour les équipements publics, **une superficie en pleine terre** doit être aménagée en jardin.

Cette superficie doit correspondre à au moins :

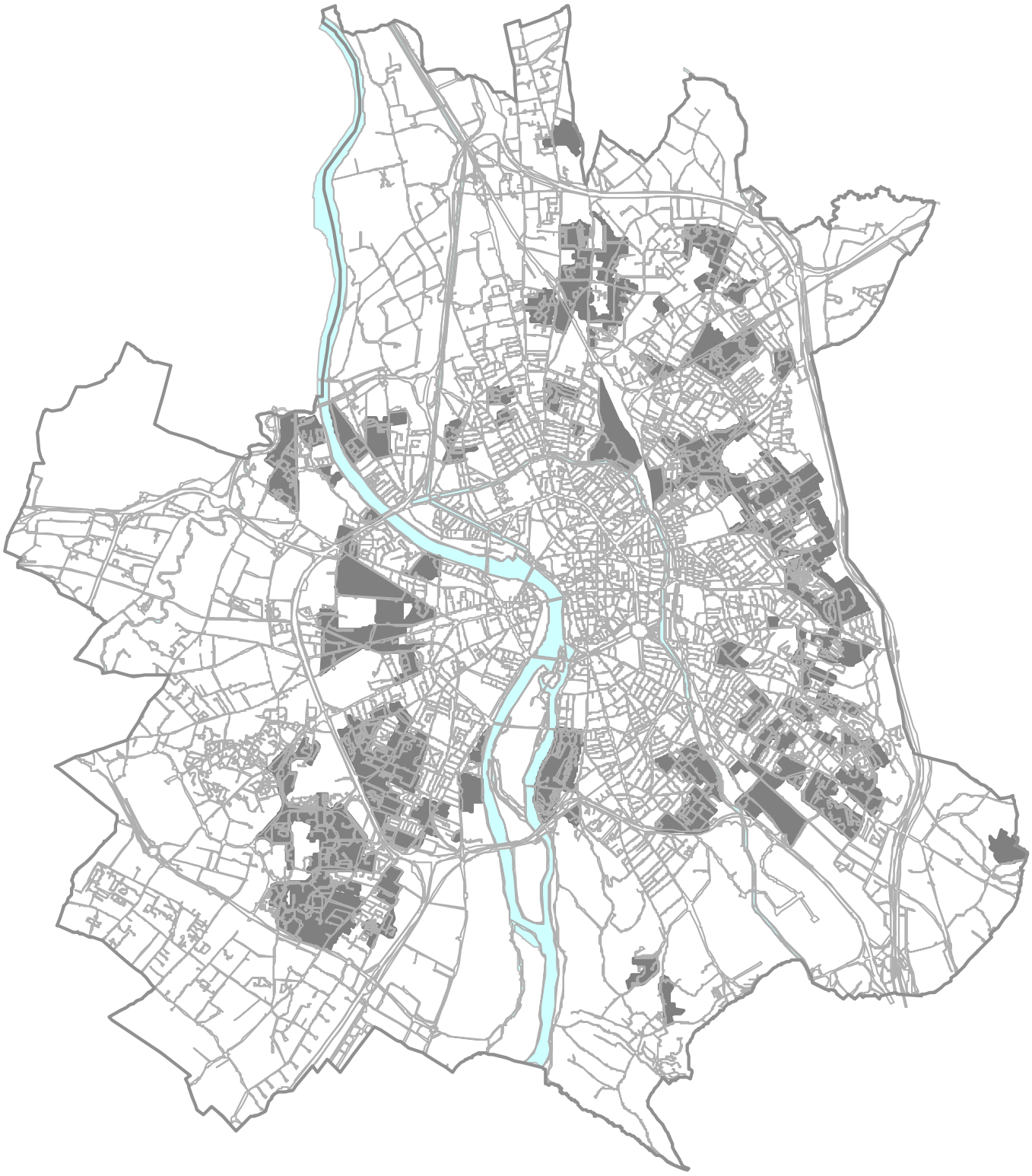
- 25% de la surface de l'unité foncière si la surface minéralisée liée au stationnement des véhicules est égale ou supérieure à 15% de la surface de l'unité foncière.
- 15% de la surface de l'unité foncière dans les autres cas.

2 - Si une occupation et utilisation du sol à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage est admise dans le cadre de l'emprise supplémentaire définie à l'article 9 alinéa 3, cette surface doit être traitée en espaces verts et comporter une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 centimètres.

ARTICLE 14 (UB1) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone UB2



ARTICLE 1 (UB2) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 (UB2) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installations de climatisation, etc...

2 - **Dispositions en faveur de la mixité sociale :**

2.1 - Hors Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), excepté dans les périmètres annexés au présent règlement, pour les opérations de constructions :

- comprises entre 1 500 m^2 et 3 000 m^2 de SHON à usage d'habitation, 20% minimum de la SHON projetée doit être affectée aux logements locatifs sociaux ;
- supérieures à 3 000 m^2 de SHON à usage d'habitation, 20% de la SHON projetée jusqu'à 3 000 m^2 et 25% de la SHON projetée au-delà des 3 000 m^2, doit être affectée aux logements locatifs sociaux.

2.2 - Dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% minimum de la SHON affectée aux logements locatifs sociaux.

ARTICLE 3 (UB2) – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (UB2) – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UB2) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UB2) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction peut être implantée :

1 - Soit à l'alignement de fait ou de droit des voies ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

2 - Soit en retrait de cet alignement ou de cette limite.

ARTICLE 7 (UB2) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction :

1 - Soit peut être implantée sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante ou projetée.

2 - Soit doit respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

3 - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts et la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m de ces limites séparatives.

4 - Dans le cadre d'une prescription le long d'une voie mentionnée sur les graphiques de détails, toute construction peut s'implanter sur les limites séparatives latérales ou respecter une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10 avec un minimum de 3 m (D = H/2, min.3 m).

ARTICLE 8 (UB2) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UB2) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - La surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie de cette unité foncière.

2 - D'autres emprises sont admises, pour les unités foncières d'une superficie **inférieure à 200 m², sans** pouvoir dépasser **100 m²** de surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel.

3 - Une emprise au sol supplémentaire est admise pour les occupations et utilisations du sol à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts et la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE 10 (UB2) - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Hauteur sur voie (Hv) :

La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite opposée à l'emprise existante ou projetée de la voie ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (Hv = L).

2 - La hauteur de toute construction ne peut excéder : **15,50 m sans pouvoir dépasser 5 niveaux (R+4).**

ARTICLE 11 (UB2) - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toitures :

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

1.1 - Les toitures traditionnelles :

1.1.1 - Leur pente doit être de l'ordre de 33 %.

1.1.2 - Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou de tuiles de surface courbe (à l'exception de la tuile romane pour les immeubles collectifs comportant plus de deux logements).

1.2 - Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

2 - Les ouvrages en toitures :

Sont interdites les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis).

Clôtures :

1 - Les clôtures donnant sur les voies doivent de préférence être constituées de grilles ou de claires voies dont la hauteur ne doit pas excéder 2,20 m, mur bahut d'une hauteur de l'ordre de 0,70 m compris.

2 - D'autres clôtures sont admises pour tenir compte de la topographie du sol, de la configuration des unités foncières, des caractéristiques des clôtures ou des constructions voisines, pour des raisons impératives de sécurité, de nuisances ou pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateur, aire conteneurs…). Dans ces deux derniers cas, les murs seront réalisés ou parementés en matériaux résistants (terre cuite/béton architecturé/…/à l'exclusion de l'enduit) en harmonie avec la construction et leur dessin sera soigné.

ARTICLE 12 (UB2) - STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'habitat :

1.1 - Pour les constructions à usage d'habitat locatif, aidées par l'Etat : 1 place par logement.

1.2 - Pour les autres constructions à usage d'habitat : 1,3 place par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de planchers hors œuvre nette.

3 - Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de plus de 200 m² de surface plancher hors œuvre nette existante et projetée sur l'unité foncière :

3.1 - Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière et pour l'artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette au-dessus de 200 m².

3.2 - Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière :

- 1 place pour 15 m² de surface de vente pour les commerces de détail à prédominance alimentaire.
- 1 place pour 25 m² de surface de vente pour les autres commerces.

4 - Pour les constructions à usage industriel, de stockage et d'entrepôts commerciaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

5 - Pour les lieux culturels, cultuels, de réunions, les centres médico-sociaux et les foyers d'accueil : néant.

6 - Pour les constructions à usage hôtelier, hospitalier (public ou privé) et de résidence universitaire : 1 place pour 2 chambres.

7 - Pour les constructions à usage de discothèque : 1 place pour 5 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

8 - La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

9 - Pour les projets dont l'unité foncière est touchée par la zone d'influence des stations d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) précisée en annexe du présent règlement, une réduction de 25% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon les normes ci-dessus.

ARTICLE 13 (UB2) - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Excepté pour les équipements publics, **une superficie en pleine terre** doit être aménagée en jardin.

Cette superficie doit correspondre à au moins :

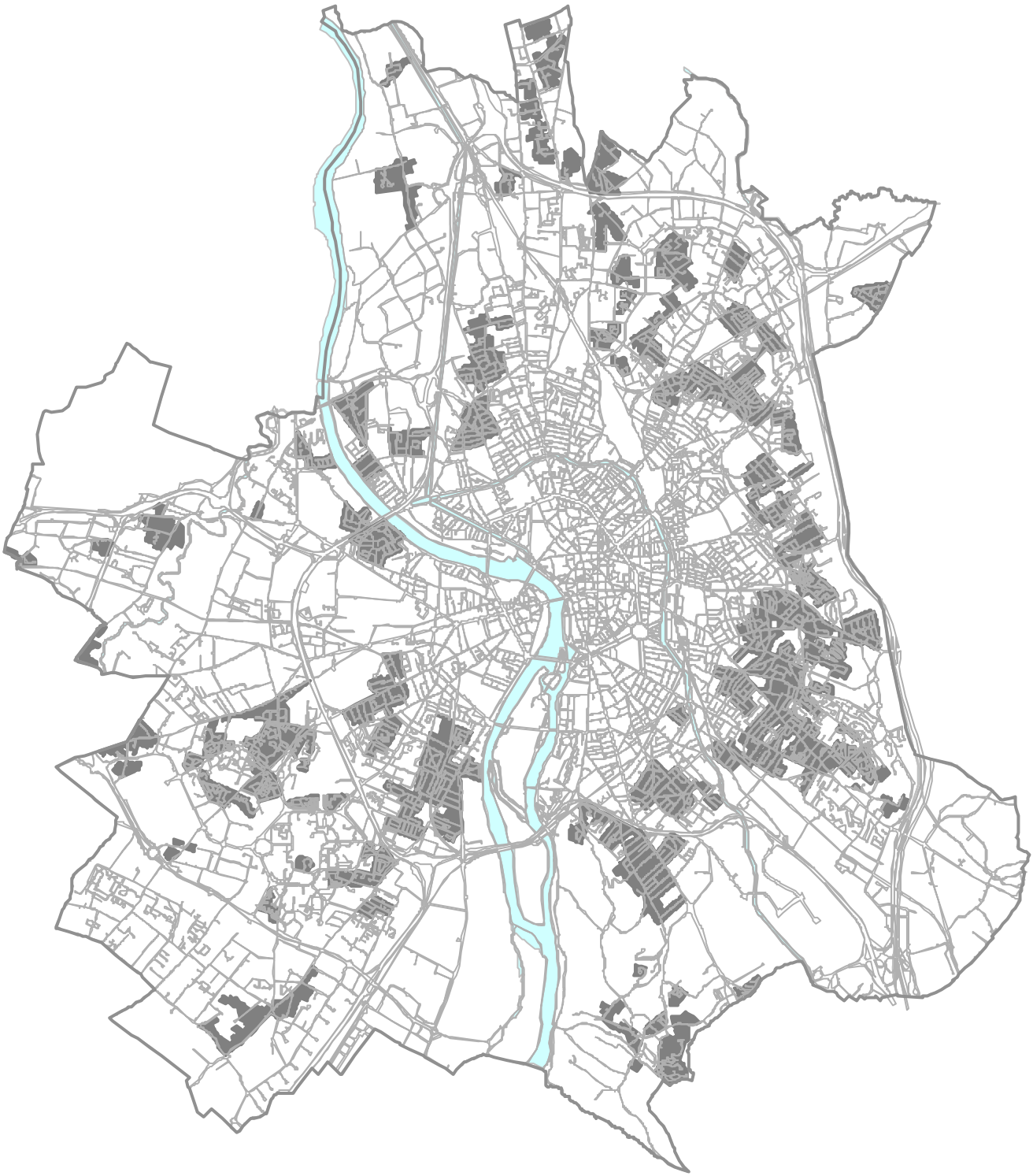
- 25% de la surface de l'unité foncière si la surface minéralisée liée au stationnement des véhicules est égale ou supérieure à 15% de la surface de l'unité foncière.
- 15% de la surface de l'unité foncière dans les autres cas.

2 - Si une occupation et utilisation du sol à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage est admise dans le cadre de l'emprise supplémentaire définie à l'article 9 alinéa 3, cette surface doit être traitée en espaces verts et comporter une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 centimètres.

ARTICLE 14 (UB2) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone UC1



ARTICLE 1 (UC1) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées à l'exception de celles à usage de parc de stationnement de véhicules.

ARTICLE 2 (UC1) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Les occupations et utilisations du sol à usage d'équipement public ou collectif ou d'activités (commerce, artisanat, service, professions libérales...), à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier.

2 - Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation sous forme d'habitat pavillonnaire ou d'habitat individuel en bande en compatibilité avec les caractéristiques du tissu urbain du quartier.

ARTICLE 3 (UC1) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (UC1) – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UC1) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UC1) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction doit être implantée, à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

ARTICLE 7 (UC1) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de l'alignement de fait ou de droit, de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication, de la limite de recul exigée ou admise, toute construction doit être implantée :

1.1 - soit sur les limites séparatives latérales

1.2 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

2 - Au-delà de cette bande de profondeur de 17 m, toute construction :

2.1 - soit, peut être implantée sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante ou projetée,

2.2 - soit, peut être implantée sur limite séparative à la triple condition :

- qu'il s'agisse d'une partie d'une construction de 2 logements au plus ou d'une annexe à une construction à usage d'habitation (abris à jardin, garage...),
- que cette construction ne dépasse pas 3,00 m hors tout de hauteur,
- que la longueur cumulée de toutes les constructions implantées sur limites séparatives, au-delà de la bande des 17 m, ne dépasse pas 10 m, en dehors de celles visées au 2.1.

2.3 - soit, doit respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives égales à la hauteur de la construction mesurée, conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 m (D = H, min. 3 m).

ARTICLE 8 (UC1) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UC1) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - La surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie de cette unité foncière.

2 - Des emprises supérieures sont admises pour les unités foncières d'une superficie **inférieure à 200 m²,** sans pouvoir dépasser **100 m²** de surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 10 (UC1) - HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

La hauteur de toute construction ne peut excéder : **7 m sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1).**

ARTICLE 11 (UC1) - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toitures :

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

1.1 - Les toitures traditionnelles :

1.1.1 Leur pente doit être de l'ordre de 33%.

1.1.2 Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou de tuiles de surface courbe.

1.2 - Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

2 - Les ouvrages en toitures :

Sont interdites les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis).

Clôtures :

1 - Les clôtures donnant sur les voies doivent de préférence être constituées de grilles ou de claires voies dont la hauteur ne doit pas excéder 2,20 m, mur bahut d'une hauteur de l'ordre de 0,70 m compris.

2 - D'autres clôtures sont admises pour tenir compte de la topographie du sol, de la configuration des unités foncières, des caractéristiques des clôtures ou des constructions voisines, pour des raisons impératives de sécurité, de nuisances ou pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateur, aire conteneurs…). Dans ces deux derniers cas, les murs seront réalisés ou parementés en matériaux résistants (terre cuite/béton architecturé/…/à l'exclusion de l'enduit) en harmonie avec la construction et leur dessin sera soigné.

ARTICLE 12 (UC1) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'habitat :

1.1 - Pour les constructions à usage d'habitat locatif, aidées par l'Etat : 1 place par logement.

1.2 - Pour les autres constructions à usage d'habitat : 1,3 place par logement.

2 - Pour les constructions à usage d'activité : 1 place pour 40 m² de surface de planchers hors œuvre nette.

3 - **La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables**.

4 - Pour les projets dont l'unité foncière est touchée par la zone d'influence des stations d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) précisée en annexe du présent règlement, une réduction de 25% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon les normes ci-dessus.

ARTICLE 13 (UC1) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

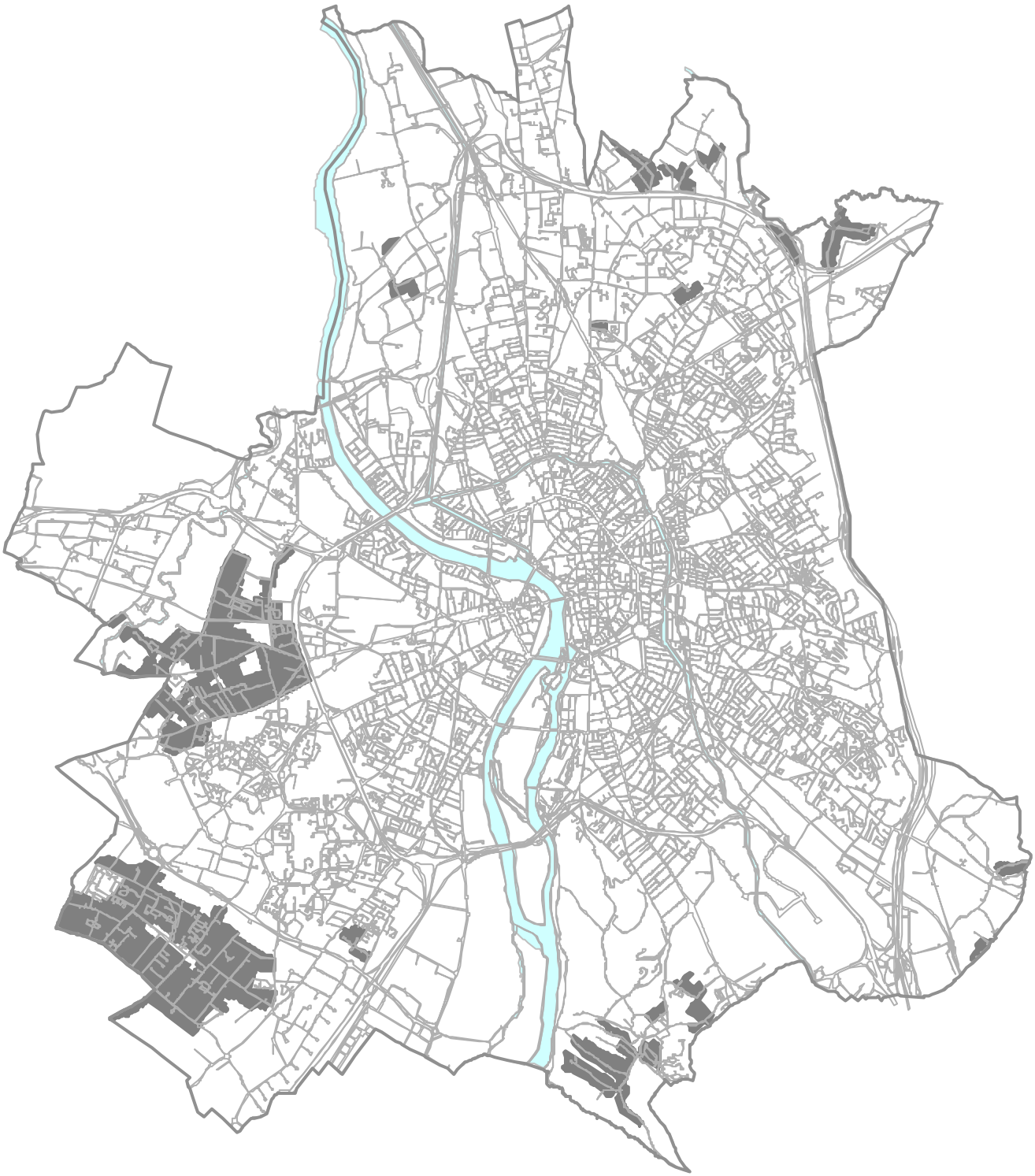
Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Excepté pour les équipements publics, **une superficie en pleine terre d'au moins 30 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en jardin.

ARTICLE 14 (UC1) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone UC2



ARTICLE 1 (UC2) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées à l'exception de celles à usage de parc de stationnement de véhicules.

ARTICLE 2 (UC2) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Les constructions à usage d'habitation de 2 logements au plus, si la superficie de l'unité foncière est inférieure à 600 m².

2 - Les constructions à usage d'habitation sous forme d'habitat pavillonnaire, si la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 600 m².

3 - Les occupations et utilisations du sol à usage d'équipement public ou collectif ou d'activités (commerce, artisanat, service, professions libérales...), à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier.

ARTICLE 3 (UC2) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (UC2) – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UC2) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UC2) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction doit être implantée, à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

ARTICLE 7 (UC2) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de l'alignement de fait ou de droit, de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication, de la limite de recul exigée ou admise :

1.1- toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

1.2 - Lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, la construction projetée peut être implantée sur cette même limite séparative, à condition que la partie de la construction ainsi édifiée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante ou projetée.

1.3 - Lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie inférieure ou égale à 12 m : une construction est admise sur les limites séparatives latérales, sous réserve que la hauteur mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, ne dépasse pas 3 m.

2 - Au-delà de cette bande de profondeur de 17 m, toute construction :

2.1 - soit, peut être implantée sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante ou projetée,

2.2 - soit, peut être implantée sur limite séparative à la triple condition :

- qu'il s'agisse d'une partie d'une construction de 2 logements au plus ou d'une annexe à une construction à usage d'habitation (abris à jardin, garage...),
- que cette construction ne dépasse pas 3,00 m hors tout de hauteur,
- que la longueur cumulée de toutes les constructions implantées sur limites séparatives, au-delà de la bande des 17 m, ne dépasse pas 10 m, en dehors de celles visées au 2.1.

2.3 - soit, doit respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives égales à la hauteur de la construction mesurée, conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 m (D = H, min. 3 m).

ARTICLE 8 (UC2) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UC2) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - La surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie de cette unité foncière.

2 - Des emprises supérieures sont admises pour les unités foncières d'une superficie **inférieure à 200 m²,** sans pouvoir dépasser **100 m²** de surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 10 (UC2) - HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

La hauteur de toute construction ne peut excéder : **7 m sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1).**

ARTICLE 11 (UC2) - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toitures :

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

1.1 - Les toitures traditionnelles :

1.1.1 - Leur pente doit être de l'ordre de 33 %.

1.1.2 - Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou de tuiles de surface courbe.

1.2 - Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

2 - Les ouvrages en toitures :

Sont interdites les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis).

Clôtures :

1 - Les clôtures donnant sur les voies doivent de préférence être constituées de grilles ou de claires voies dont la hauteur ne doit pas excéder 2,20 m, mur bahut d'une hauteur de l'ordre de 0,70 m compris.

2 - D'autres clôtures sont admises pour tenir compte de la topographie du sol, de la configuration des unités foncières, des caractéristiques des clôtures ou des constructions voisines, pour des raisons impératives de sécurité, de nuisances ou pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateur, aire conteneurs…). Dans ces deux derniers cas, les murs seront réalisés ou parementés en matériaux résistants (terre cuite/béton architecturé/…/à l'exclusion de l'enduit) en harmonie avec la construction et leur dessin sera soigné.

ARTICLE 12 (UC2) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'habitat :

1.1 - Pour les constructions à usage d'habitat locatif, aidées par l'Etat : 1 place par logement.

1.2 - Pour les autres constructions à usage d'habitat : 1,3 place par logement.

2 - Pour les constructions à usage d'activité : 1 place pour 40 m² de surface de planchers hors œuvre nette.

3 - **La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables**.

4 - Pour les projets dont l'unité foncière est touchée par la zone d'influence des stations d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) précisée en annexe du présent règlement, une réduction de 25% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon les normes ci-dessus.

ARTICLE 13 (UC2) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

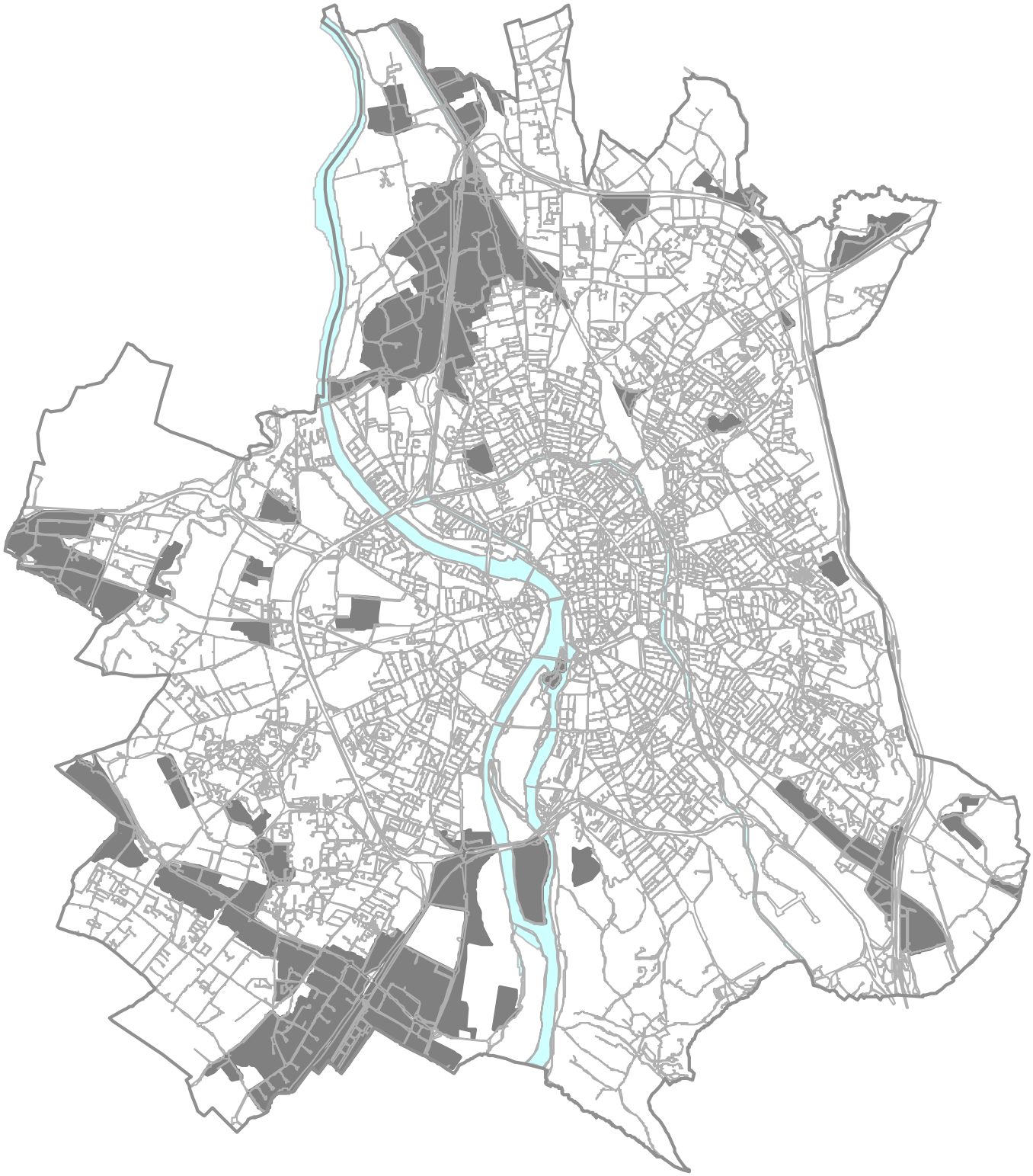
Excepté pour les équipements publics, **une superficie en pleine terre d'au moins 30 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en jardin.

ARTICLE 14 (UC2) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum, s'appliquant aux unités foncières, ne peut excéder **: 0,20.**

Zone UE1



ARTICLE 1 (UE1) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles admises à l'article 2.

ARTICLE 2 (UE1) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Sont admis

1 - les occupations et utilisations du sol de toute nature à usage d'activités ou de services, y compris celles soumises au régime des installations classées, à l'exception des usages assimilables à de l'habitation notamment les résidences de tourisme, les résidences services qui ne sont pas soumises à l'accord de la Commission Départementale d'Équipement Commercial et Hôtelier (C.D.E.C.H.), …

2 - les constructions à usage d'habitation strictement affectée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

3 - les extensions et les annexes des autres constructions existantes à usage d'habitation, à condition:

3.1 - soit que la surface de plancher hors œuvre nette projetée ne dépasse pas 20 m²

3.2 - soit que la surface de plancher hors œuvre nette totale sur l'unité foncière ne dépasse pas 170 m² et sous réserve que cette augmentation ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher hors œuvre nette déjà existante.

4 - Les équipements publics ou collectifs liés aux activités existantes ou projetées ou nécessaires aux populations existantes.

ARTICLE 3 (UE1) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (UE1) - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UE1) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UE1) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

ARTICLE 7 (UE1) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Toute construction doit être implantée :

- **1.1** - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10 avec un minimum de 4 m (D = H/2, min. 4 m).
- **1.2** - soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que ces limites ne constituent pas également une limite d'une zone UE avec une autre zone.

2 - Une construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la partie de la construction ainsi édifiée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction déjà existante ou projetée.

ARTICLE 8 (UE1) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UE1) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 10 (UE1) - HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Hauteur sur voie (Hv) :

La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite opposée à l'emprise existante ou projetée de la voie ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (Hv = L).

2 - La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **22 m**

Pour les constructions destinées à abriter le personnel de surveillance ou de contrôle des entrées admises dans les limites de recul par rapport aux voies = **4 m.**

ARTICLE 11 (UE1) - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toitures :

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

1.1 - Les toitures traditionnelles :

Elles peuvent être interdites afin de satisfaire à l'harmonisation de la toiture du projet avec celles constituant le paysage urbain.

1.1.1 - Leur pente doit être de l'ordre de 33 %.

1.1.2 - Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou de tuiles de surface courbe.

1.1.3 - Afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux, leur réalisation peut être exigée, pour leur couvert au moins au moyen de tuiles canal de récupération.

1.2 - Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

2 - Les ouvrages en toitures :

2.1 - Sont interdites les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis).

2.2 - Sont admises les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités à condition qu'une étude précise des aménagements et des traitements soit réalisée et présentée.

Clôtures :

1 - Les clôtures donnant sur les voies doivent de préférence être constituées de grilles ou de claires voies dont la hauteur ne doit pas excéder 2,20 m, mur bahut d'une hauteur de l'ordre de 0,70 m compris (0,10 m minimum).

2 - D'autres clôtures sont admises pour tenir compte de la topographie du sol, de la configuration des unités foncières, des caractéristiques des clôtures ou des constructions voisines, des contraintes liées aux activités pour des raisons impératives de sécurité, de nuisances ou pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateur, aire conteneurs, …). Dans ces deux derniers cas, les murs seront réalisés ou parementés en matériaux résistants (terre cuite/béton architecturé/…/à l'exception de l'enduit) en harmonie avec la construction et leur dessin sera soigné.

ARTICLE 12 (UE1) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'habitat : 1 place par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de planchers hors œuvre nette.

3 - Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce :

3.1 - Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière et pour l'artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3.2 - Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière :

- 1 place pour 15 m² de surface de vente pour les commerces de détail à prédominance alimentaire.
- 1 place pour 25 m² de surface de vente pour les autres commerces.

4 - Pour les constructions à usage industriel, de stockage et d'entrepôts commerciaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

5 - Pour les lieux culturels, cultuels et de réunions : néant.

6 - Pour les constructions à usage hôtelier et hospitalier (public ou privé) : 1 place pour 2 chambres.

7 - Pour les constructions à usage de discothèque : 1 place pour 5 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

8 - La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

9 - Pour les projets dont l'unité foncière est touchée par la zone d'influence des stations d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) précisée en annexe du présent règlement, une réduction de 25% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon les normes ci-dessus.

ARTICLE 13 (UE1) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

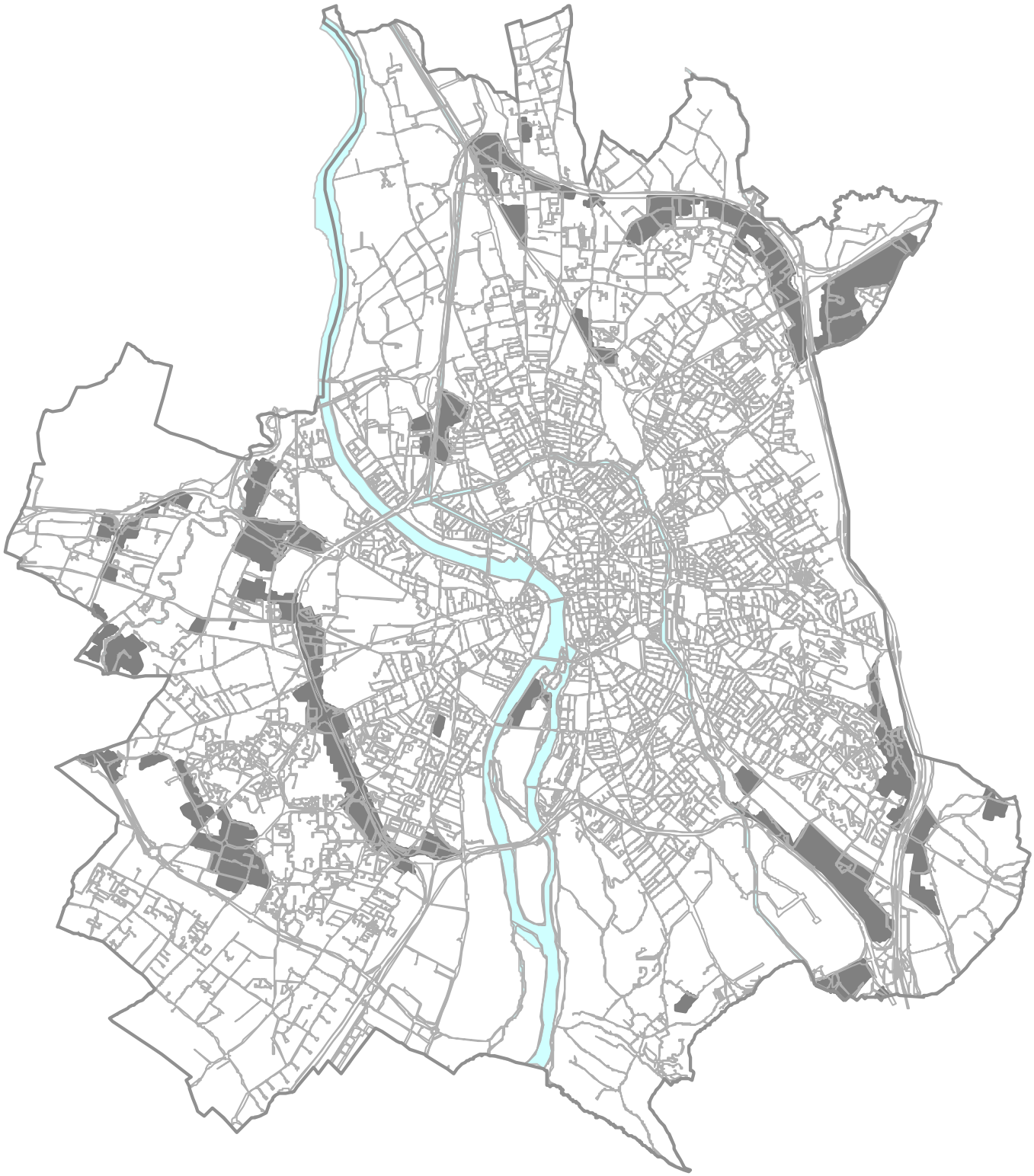
Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Excepté pour les équipements publics, **une superficie en pleine terre d'au moins 20 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée de manière paysagère.

ARTICLE 14 (UE1) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone UE2



ARTICLE 1 (UE2) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Toute occupation et utilisation du sol autre que celles admises à l'article 2.

2 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre des installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 (UE2) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Sont admises

1 - les occupations et utilisations du sol de toute nature à usage d'activités ou de services, à l'exception des usages assimilables à de l'habitation notamment les résidences de tourisme, les résidences services qui ne sont pas soumises à l'accord de la Commission Départementale d'Équipement Commercial et Hôtelier (C.D.E.C.H.), …

2 - les constructions à usage d'habitation strictement affectée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

3 - les extensions et les annexes des autres constructions existantes à usage d'habitation, à condition:

3.1 - soit que la surface de plancher hors œuvre nette projetée ne dépasse pas 20 m²

3.2 - soit que la surface de plancher hors œuvre nette totale sur l'unité foncière ne dépasse pas 170 m² et sous réserve que cette augmentation ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher hors œuvre nette déjà existante.

4 - les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installations de climatisation, etc…

ARTICLE 3 (UE2) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (UE2) - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UE2) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UE2) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

ARTICLE 7 (UE2) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Toute construction doit être implantée :

- **1.1** - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10 avec un minimum de 4 m (D = H/2, min. 4 m).
- **1.2** - soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que ces limites ne constituent pas également une limite d'une zone UE avec une autre zone.

2 - Une construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la partie de la construction ainsi édifiée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction déjà existante ou projetée.

ARTICLE 8 (UE2) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UE2) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 10 (UE2) - HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Hauteur sur voie (Hv) :
La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite opposée à l'emprise existante ou projetée de la voie ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (Hv = L).

2 - La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **16 m.**

3 - Pour les constructions destinées à abriter le personnel de surveillance ou de contrôle des entrées admises dans les limites de recul par rapport aux voies : **4 m**.

ARTICLE 11 (UE2) - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toitures :

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

1.1 - Les toitures traditionnelles :

Elles peuvent être interdites afin de satisfaire à l'harmonisation de la toiture du projet avec celles constituant le paysage urbain.

1.1.1- Leur pente doit être de l'ordre de 33 %.

1.1.2- Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou de tuiles de surface courbe.

1.1.3- Afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux, leur réalisation peut être exigée, pour leur couvert au moins au moyen de tuiles canal de récupération.

1.2 - Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

2 - Les ouvrages en toitures :

2.1 - Sont interdites les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis).

2.2 - Sont admises les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités à condition qu'une étude précise des aménagements et des traitements soit réalisée et présentée.

Clôtures :

1 - Les clôtures donnant sur les voies doivent de préférence être constituées de grilles ou de claires voies dont la hauteur ne doit pas excéder 2,20 m, mur bahut d'une hauteur de l'ordre de 0,70 m compris.

2 - D'autres clôtures sont admises pour tenir compte de la topographie du sol, de la configuration des unités foncières, des caractéristiques des clôtures ou des constructions voisines, pour des raisons impératives de sécurité, de nuisances ou pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateur, aire conteneurs…). Dans ces deux derniers cas, les murs seront réalisés ou parementés en matériaux résistants (terre cuite/béton architecturé/…/à l'exclusion de l'enduit) en harmonie avec la construction et leur dessin sera soigné.

ARTICLE 12 (UE2) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'habitat : 1 place par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de planchers hors œuvre nette.

3 - Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce :

3.1 - Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière et pour l'artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3.2 - Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière :

- 1 place pour 15 m² de surface de vente pour les commerces de détail à prédominance alimentaire.
- 1 place pour 25 m² de surface de vente pour les autres commerces.

4 - **Pour les constructions à usage industriel, de stockage et d'entrepôts commerciaux** : 1 place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

5 - Pour les lieux culturels, cultuels et de réunions : néant.

6 - Pour les constructions à usage hôtelier et hospitalier (public ou privé) : 1 place pour 2 chambres.

7 - Pour les constructions à usage de discothèque : 1 place pour 5 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

8 - La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

9 - Pour les projets dont l'unité foncière est touchée par la zone d'influence des stations d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) précisée en annexe du présent règlement, une réduction de 25% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon les normes ci-dessus.

ARTICLE 13 (UE2) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

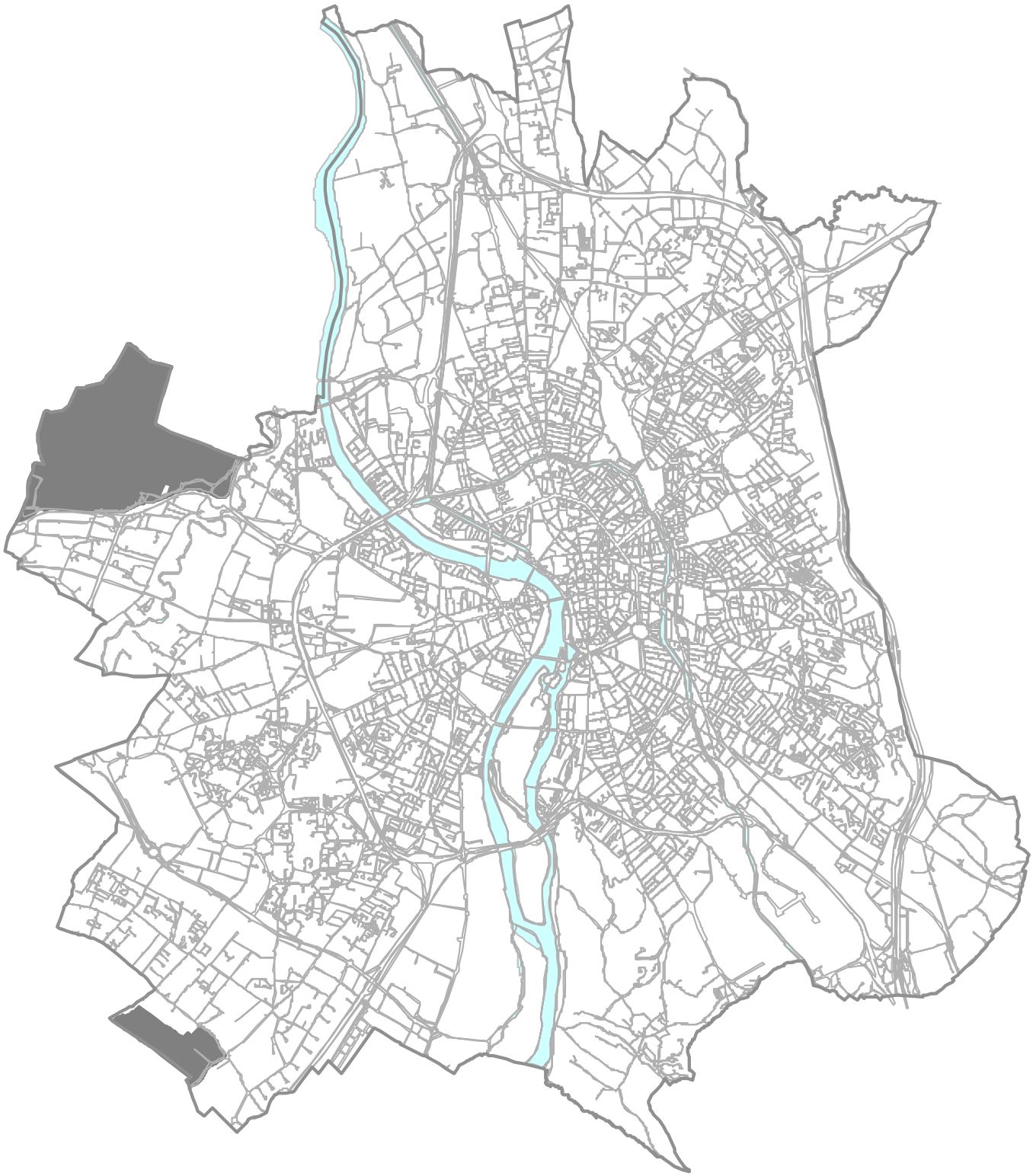
Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Excepté pour les équipements publics, **une superficie en pleine terre d'au moins 20 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée de manière paysagère.

ARTICLE 14 (UE2) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone UE3



ARTICLE 1 (UE3) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles admises à l'article 2.

ARTICLE 2 (UE3) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Sont admises

1 - les occupations et utilisations du sol liées aux activités aéronautiques et aéroportuaires.

2 - les constructions à usage d'habitation affectée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

3 - les extensions et les annexes des autres constructions existantes à usage d'habitation, à condition:

3.1 - soit que la surface de plancher hors œuvre nette projetée ne dépasse pas 20 m²

3.2 - soit que la surface de plancher hors œuvre nette totale sur l'unité foncière ne dépasse pas 170 m² et sous réserve que cette augmentation ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher hors œuvre nette déjà existante.

ARTICLE 3 (UE3) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (UE3) - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UE3) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UE3) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

ARTICLE 7 (UE3) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10 avec un minimum de 4 m (D = H/2, min. 4 m)

2 - Si une construction sur une unité foncière immédiatement voisine est implantée sur une limite séparative commune, une construction nouvelle peut être implantée sur cette même limite séparative, à condition que la partie de la construction ainsi édifiée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction déjà existante ou projetée.

ARTICLE 8 (UE3) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UE3) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 10 (UE3) - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 11 (UE3) - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 12 (UE3) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

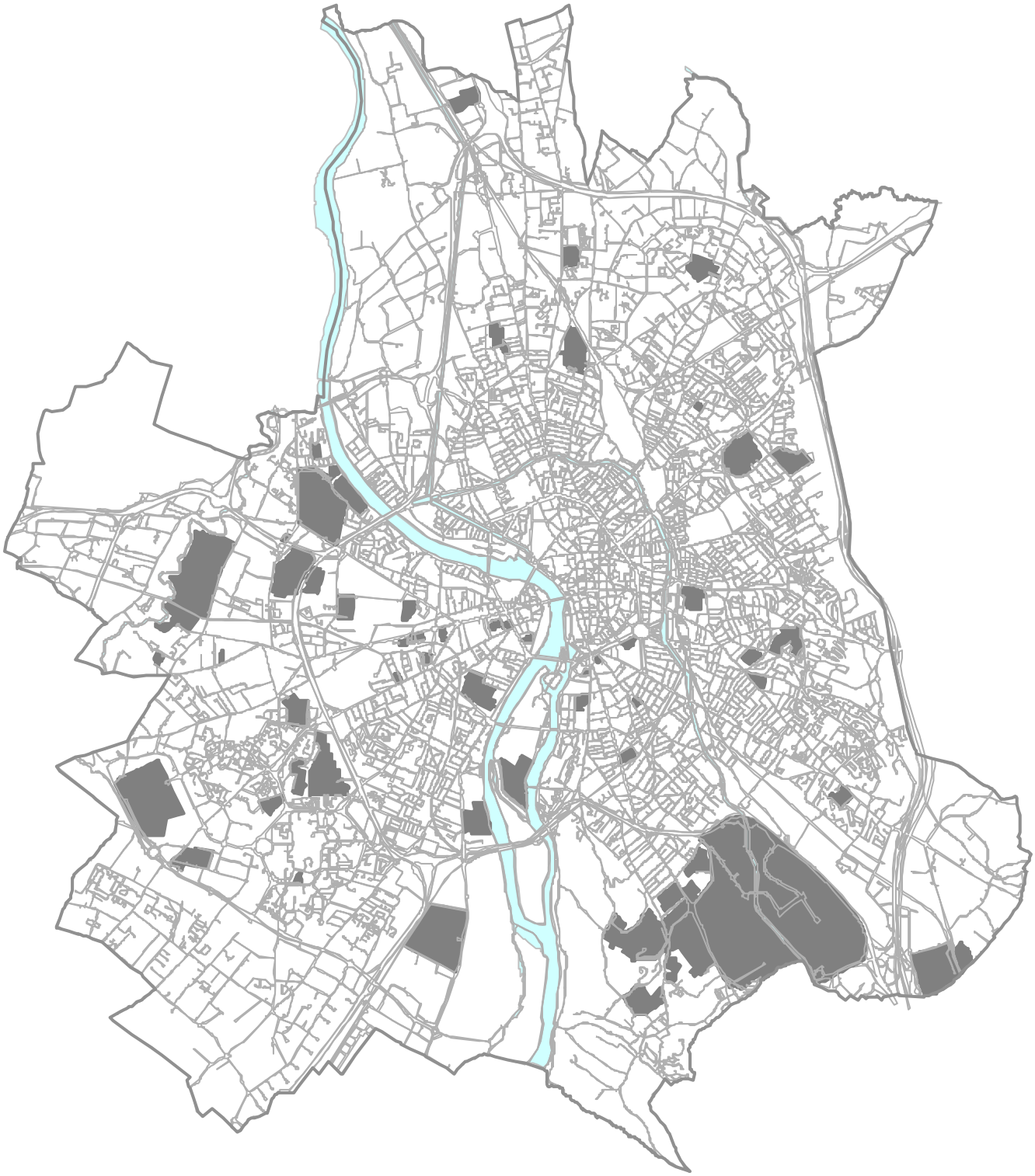
ARTICLE 13 (UE3) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 14 (UE3) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone UP



ARTICLE 1 (UP) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles admises à l'article 2.

ARTICLE 2 (UP) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Sont admises

1 - les occupations et utilisations du sol à usage d'activités ou de services liées aux activités de santé, d'enseignement ou de recherche, ainsi que les équipements publics ou collectifs liés aux activités existantes ou projetées ou nécessaires aux populations existantes.

2 - les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées aux activités existantes ou autorisées.

ARTICLE 3 (UP) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (UP) - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UP) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UP) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

ARTICLE 7 (UP) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10 avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

2 - Si une construction sur une unité foncière immédiatement voisine est implantée sur une limite séparative commune, une construction nouvelle peut être implantée sur cette même limite séparative, à condition que la partie de la construction ainsi édifiée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction déjà existante ou projetée.

ARTICLE 8 (UP) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UP) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 10 (UP) - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **24 m**.

2 - Pour les constructions destinées à abriter le personnel de surveillance ou de contrôle des entrées admises dans les limites de recul par rapport aux voies = **4 m**.

ARTICLE 11 (UP) - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toitures :

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

1.1 - Les toitures traditionnelles :

Elles peuvent être interdites afin de satisfaire à l'harmonisation de la toiture du projet avec celles constituant le paysage urbain.

1.1.1 - Leur pente doit être de l'ordre de 33 %.

1.1.2 - Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou de tuiles de surface courbe.

1.1.3 - Afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux, leur réalisation peut être exigée, pour leur couvert au moins au moyen de tuiles canal de récupération.

1.2 - Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

2 - Les ouvrages en toitures :

2.1 - Sont interdites les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis).

2.2 - Sont admises les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités à condition qu'une étude précise des aménagements et traitements prévus soit réalisée et présentée.

Clôtures :

1 - Les clôtures donnant sur les voies doivent de préférence être constituées de grilles ou de claires voies dont la hauteur ne doit pas excéder 2,20 m, mur bahut d'une hauteur de l'ordre de 0,70 m compris (0,10 m minimum).

2 - D'autres clôtures sont admises pour tenir compte de la topographie du sol, de la configuration des unités foncières, des caractéristiques des clôtures ou des constructions voisines, des contraintes liées aux activités pour des raisons impératives de sécurité, de nuisances ou pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables tels que transformateurs, aires de conteneurs, …. Dans le cas des transformateurs et des aires de conteneurs, les murs seront réalisés ou parementés en matériaux résistants (terre cuite/béton architecturé/…/à l'exception de l'enduit) en harmonie avec la construction et leur dessin sera soigné.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 13 (UP) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

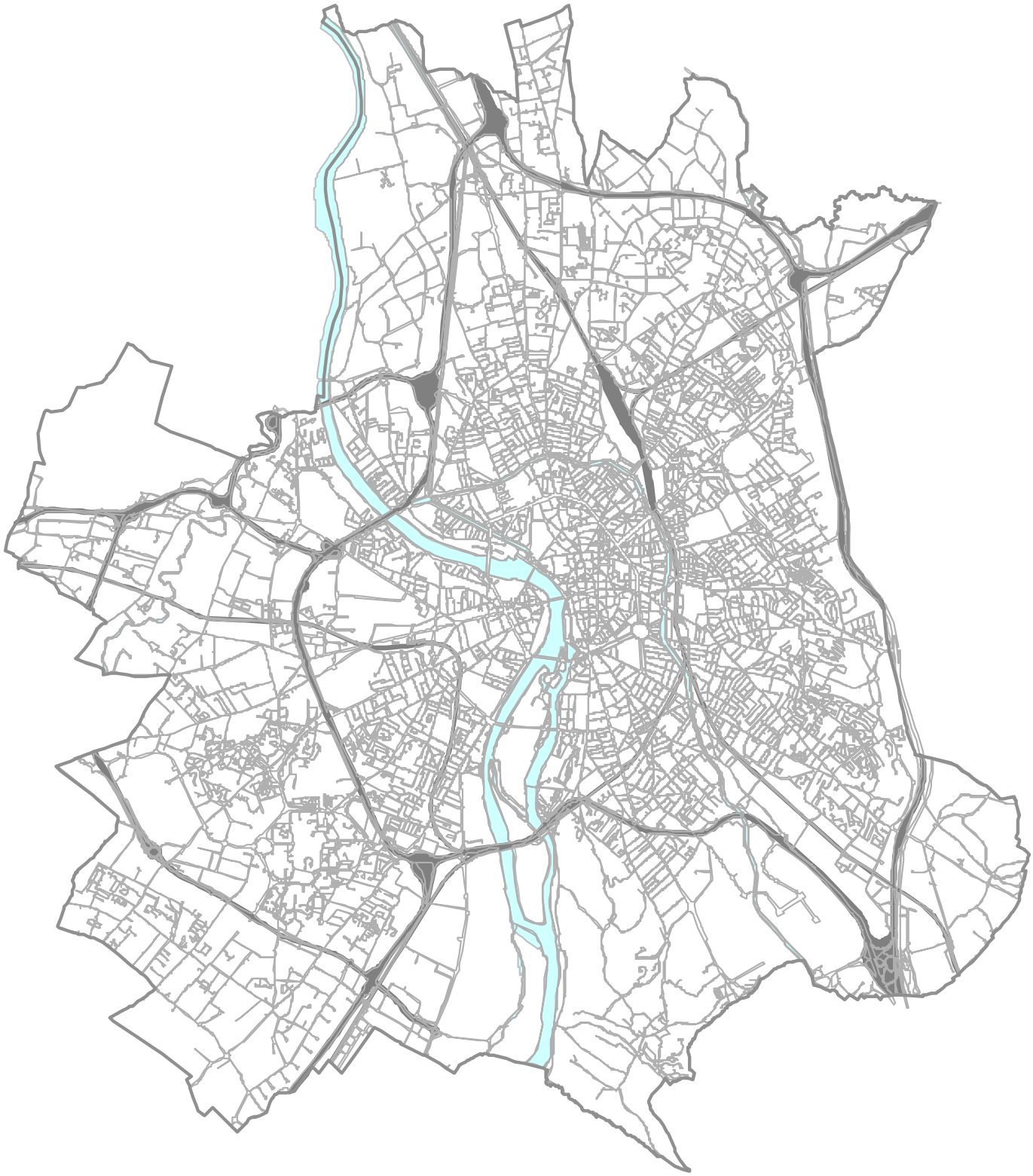
Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Excepté pour les équipements publics, **une superficie en pleine terre d'au moins 10 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée de manière paysagère.

ARTICLE 14 (UP) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone UY



ARTICLE 1 (UY) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles admises à l'article 2.

ARTICLE 2 (UY) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Les occupations et utilisations du sol liées aux activités ferroviaires et autoroutières.

2 - Les constructions à usage d'habitation affectée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

ARTICLE 3 (UY) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (UY) - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (UY) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (UY) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

ARTICLE 7 (UY) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10 avec un minimum de 4 m (D = H/2, min. 4 m).

ARTICLE 8 (UY) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (UY) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 10 (UY) - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 11 (UY) - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

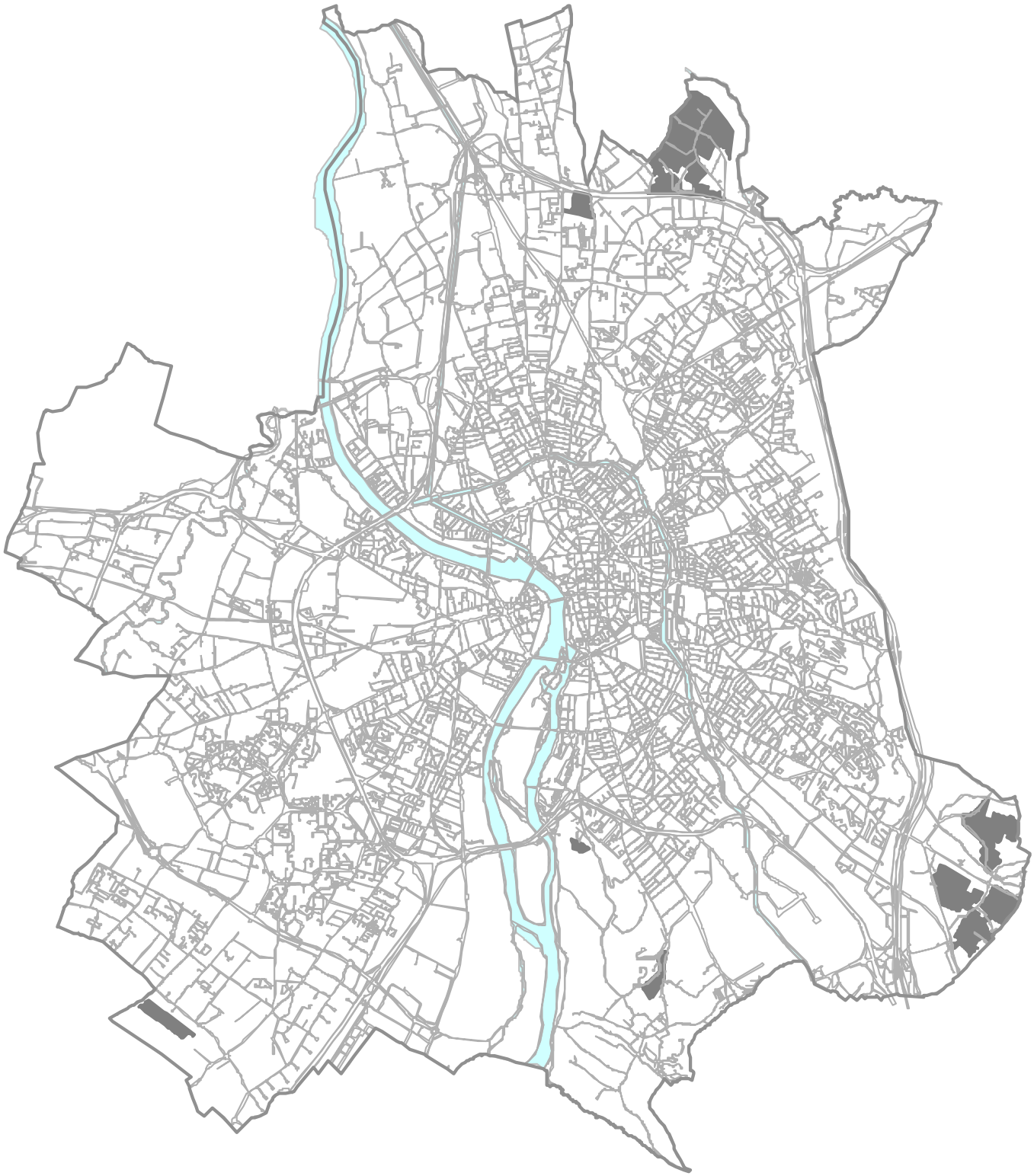
ARTICLE 13 (UY) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 14 (UY) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone AU0



ARTICLE 1 (AU0) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles admises à l'article 2.

ARTICLE 2 (AU0) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Les extensions ou les annexes des constructions à usage d'habitation existante, ne dépassant pas 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Les occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure (voirie, eau, gaz, électricité,...).

ARTICLE 3 (AU0) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (AU0) - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (AU0) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (AU0) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

ARTICLE 7 (AU0) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction peut être implantée sur limite séparative ou à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur mesurée, conformément aux dispositions de l'article 10 avec un minimum de 3 m (D = H/2, min.3 m).

ARTICLE 8 (AU0) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (AU0)- EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 10 (AU0) - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 11 (AU0) - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 12 (AU0) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

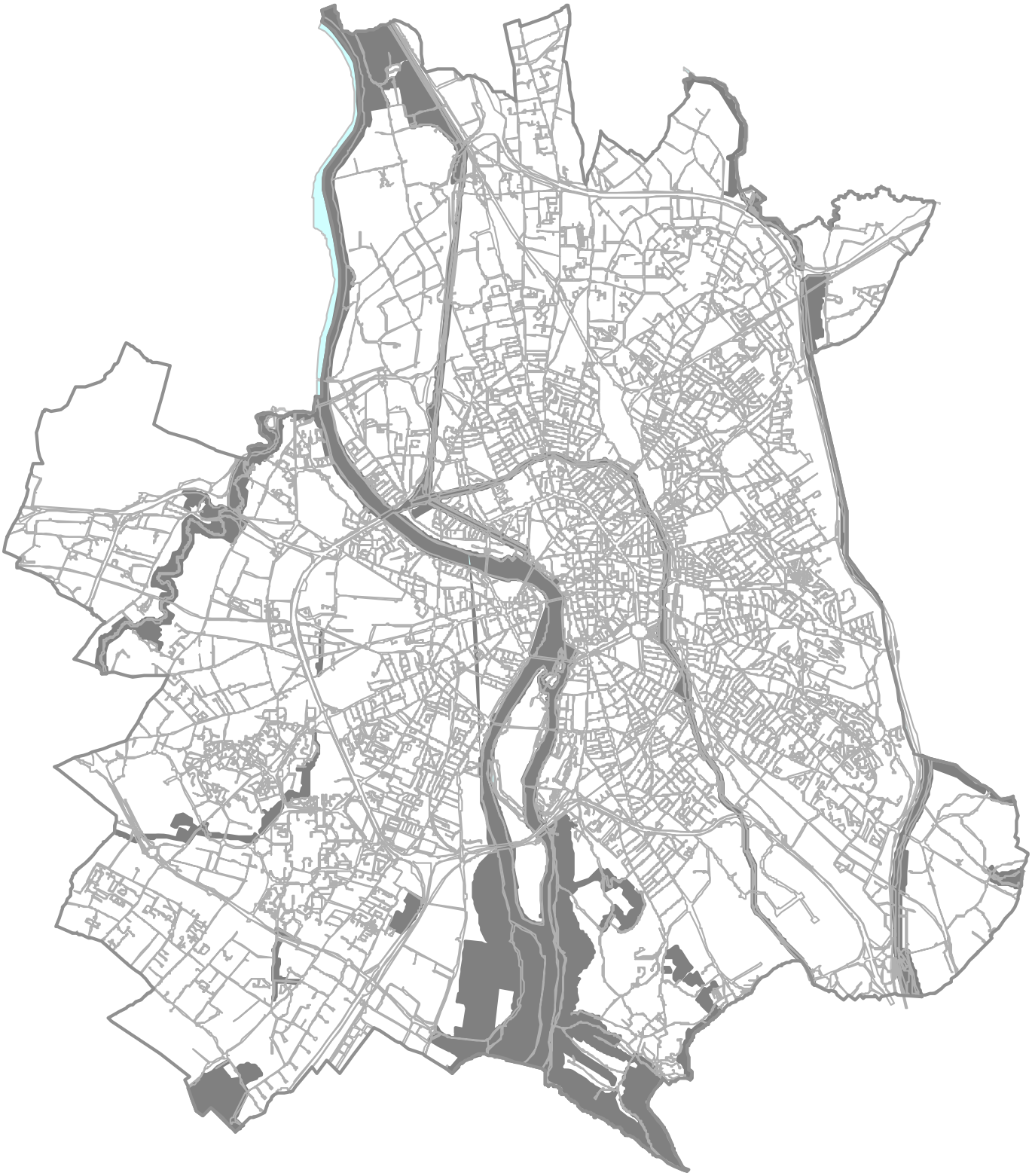
ARTICLE 13 (AU0) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 14 (AU0) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone N



ARTICLE 1 (N) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles admises à l'article 2

ARTICLE 2 (N) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Les occupations et utilisations du sol liées à l'aménagement et à la fréquentation des voies d'eau (Garonne, canaux…) et des espaces naturels.

2 - les extensions ou annexes des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :

- soit que l'extension ne dépasse pas 20 m² de surface de planchers hors œuvre nette.
- soit que la surface plancher hors œuvre nette totale sur l'unité foncière ne dépasse pas 170 m² et à condition que cette extension ne représente pas plus de 50 % de la surface plancher hors œuvre nette déjà existante.

3 - Les occupations et utilisations du sol strictement liées aux activités d'exploitation agricole déjà existantes.

4 - Les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à l'exploitation des équipements publics et collectifs notamment les autoroutes.

5 - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions ou annexes affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

6 - Les équipements liés à la gestion des risques, ou nécessaires à la production d'électricité hydraulique ainsi que les installations en faveur des énergies renouvelables, ne générant pas la présence d'une population permanente, et sous réserve que le personnel d'intervention respecte les conditions d'hygiène et de sécurité requises.

ARTICLE 3 (N) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (N) - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (N) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (N) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

ARTICLE 7 (N) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction peut être implantée sur limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10 avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

ARTICLE 8 (N) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (N) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

La surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder **5 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 (N) - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

La hauteur de toute construction résulte de l'application des autres règles des dispositions communes et spécifiques.

ARTICLE 11 (N) - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 13 (N) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

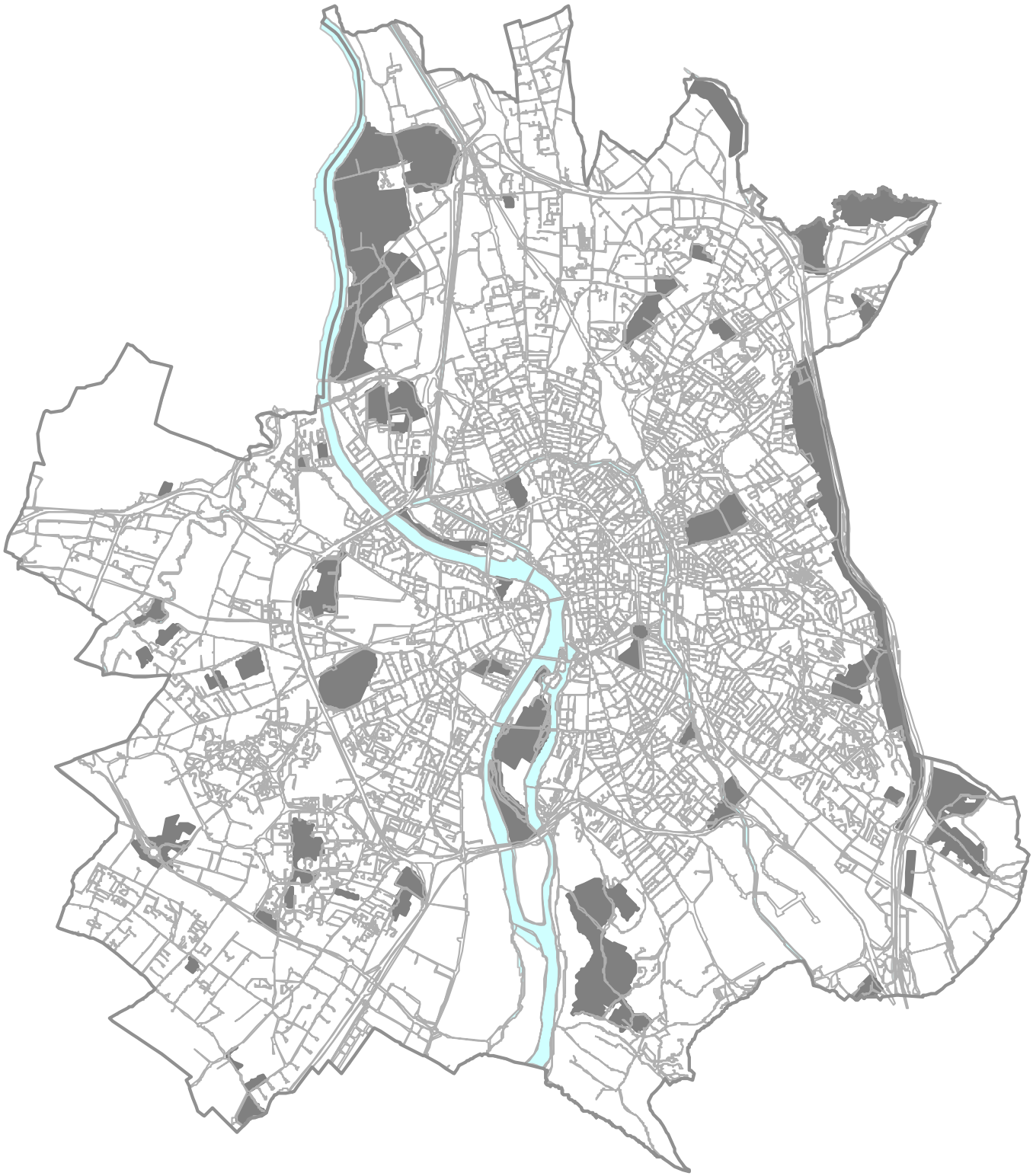
Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Les espaces situés hors des emprises des constructions et de leurs dessertes doivent être conservés en pleine terre et représenter au moins : **90 %** de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 14 (N) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Zone NL



ARTICLE 1 (NL) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles admises à l'article 2.

ARTICLE 2 (NL) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

1 - Les occupations et utilisations du sol à usage de loisirs sportifs et culturels, de détente et d'agrément, et celles nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces activités récréatives.

2 - les extensions ou annexes des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :

- **2.1** - soit que l'extension ne dépasse pas 20 m² de surface de planchers hors œuvre nette.
- **2.2** - soit que la surface plancher hors œuvre nette totale sur l'unité foncière ne dépasse pas 170 m² et à condition que cette extension ne représente pas plus de 50 % de la surface plancher hors œuvre nette déjà existante.

3 - Les occupations et utilisations du sol strictement liées aux activités d'exploitation agricole déjà existantes.

4 - Les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à l'exploitation des équipements publics et collectifs notamment : les autoroutes, les cimetières, …

5 - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions ou annexes affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

6 - Les équipements liés à la gestion des risques, ou nécessaires à la production d'électricité hydraulique ainsi que les installations en faveur des énergies renouvelables, ne générant pas la présence d'une population permanente, et sous réserve que le personnel d'intervention respecte les conditions d'hygiène et de sécurité requises.

ARTICLE 3 (NL) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 4 (NL) - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 5 (NL) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 6 (NL) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

ARTICLE 7 (NL) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toute construction peut être implantée sur limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux dispositions de l'article 10 avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

ARTICLE 8 (NL) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 9 (NL) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

La surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder **15 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 (NL) - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

La hauteur de toute construction ne peut excéder : **40 m**.

ARTICLE 11 (NL) - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Toitures :

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

1.1 - Les toitures traditionnelles :

Elles peuvent être interdites afin de satisfaire à l'harmonisation de la toiture du projet avec celles constituant le paysage urbain.

1.1.1 - Leur pente doit être de l'ordre de 33 %.

1.1.2 - Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou de tuiles de surface courbe.

1.1.3 - Afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux, leur réalisation peut être exigée, pour leur couvert au moine au moyen de tuiles canal de récupération.

1.2 - Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

2 - Les ouvrages en toitures :

2.1 - Sont interdites les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis).

2.2 - Sont admises les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités à condition qu'une étude précise des aménagements et des traitements soit réalisée et présentée.

Clôtures :

1 - Les clôtures donnant sur les voies doivent de préférence être constituées de grilles ou de claires voies dont la hauteur ne doit pas excéder 2,20 m, mur bahut d'une hauteur de l'ordre de 0,70 m compris.

2 - D'autres clôtures sont admises pour tenir compte de la topographie du sol, de la configuration des unités foncières, des caractéristiques des clôtures ou des constructions voisines, pour des raisons impératives de sécurité, de nuisances ou pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables tels que transformateurs, aires de conteneurs,…. Dans le cas des transformateurs et des aires de conteneurs, les murs seront réalisés ou parementés en matériaux résistants (terre cuite/béton architecturé/…/à l'exclusion de l'enduit) en harmonie avec la construction et leur dessin sera soigné.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

ARTICLE 13 (NL) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Les espaces situés hors des emprises des constructions et de leurs dessertes doivent être conservés en pleine terre et représenter au moins **70 %** de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 14 (NL) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

CHAPITRE IV : Dispositions relatives aux contraintes

Les dispositions suivantes sont, pour certaines, issues du Code de l'Urbanisme et, pour d'autres, liées à la prise en compte de législations et réglementations autres.

Pour des raisons de simplification dans la lecture des documents du PLU, l'ensemble des dispositions liées aux contraintes a été regroupé dans le présent chapitre.

Seules les dispositions susceptibles d'être soumises à un contrôle dans le cadre de la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation des sols sont à prendre en compte dans le cadre du PLU.

Les autres règles, notamment certaines relatives aux risques de glissement de terrains, sont reprises uniquement à titre d'information.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

1.1 - Dans les secteurs placés sous les courbes de bruit A, B, C des aérodromes de Toulouse-Blagnac, Francazal, Lasbordes mentionnés au plan des contraintes : l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

Ainsi sont interdites les constructions indiquées ci-après :

Constructions nouvelles ou extensions (1)	ZONE A	ZONE B	ZONE C
Immeubles collectifs à usage d'habitation	interdites	interdites	interdites
Habitat groupé (lotissement, …) parcs résidentiels de loisirs	interdites	interdites	interdites
Habitat individuel non groupé	interdites	interdites	

(1) : Est considérée comme extension toute augmentation de la surface planchers hors œuvre nette qui conduit à une augmentation de la population exposée aux nuisances de bruit.

1.2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, mentionnés au plan des contraintes, **sont interdites en secteurs d'aléa fort « i1 » et d'aléa faible « i2 »,** toutes occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article 2.

1.3 - Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain mentionnés au plan des contraintes, sont interdites les constructions indiquées ci-après :

1.3.1 - Secteurs d'aléa fort « g1 » (zone rouge)

- la réalisation de constructions, ouvrages ou aménagements de toute nature, permanents ou non, à l'exception des cas prévus à l'article 2 ;
- les extensions au droit des constructions, aménagements ou ouvrages existants ;
- le déboisement, la suppression de haies ou de fossés-mères ;
- les modifications topographiques des parcelles ;
- l'implantation de camping - caravaning ;
- la reconstruction de tout ouvrage ou construction sinistré ;

1.3.2 - Secteurs d'aléa faible « g2 » (zone bleue)

Sans objet

1.3.3 - Secteurs d'aléa nul « g3 » (zone blanche)

Sans objet

1.4 - Dans les secteurs soumis au risque technologique mentionnés au plan des contraintes, sont interdites les constructions indiquées ci-après :

1.4.1 - Secteur « T1 » (enveloppe des distances des « effets létaux ») – Zone chimique Sud :

- les maisons et habitations ;
- les établissements recevant du public.

1.4.2 - Secteurs T2 (enveloppe des distances des « effets irréversibles ») – Zone chimique Sud :

- les immeubles de grande hauteur ;
- les établissements recevant du public ;
- les voies de communication de plus de 2 000 véhicules par jour.

1.4.3 - Secteurs T3 (enveloppe des distances des « effets létaux ») – Zone pétrolière Nord **et T4** (enveloppe des distances des « effets irréversibles ») – Zone pétrolière Nord :

- toutes les constructions autres que celles prévues à l'article 2.

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

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

2.1 - Dans les secteurs placés sous les courbes de bruit A, B, C des aérodromes de Toulouse-Blagnac, Francazal, Lasbordes mentionnés au plan des contraintes, les seules constructions autorisées sont celles ci-après, et sous les réserves indiquées :

Nature de l'opération	ZONE A	ZONE B	ZONE C
Constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci	*Autorisées*	*Autorisées*	*Autorisées*
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	*Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés*	*Autorisés*	*Autorisés*
Constructions à usage de bureau, agricole, industriel ou commercial	*Autorisées dans les secteurs déjà urbanisés (2)*	*Autorisées (2)*	*Autorisées (2)*

Habitat individuel non groupé			*autorisées dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur (1)*
Equipements publics et collectifs	*autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes*	*autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes*	*Autorisés*
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	*autorisées si elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances*	*autorisées si elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances*	*autorisées si elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances (1)*
Renouvellement urbain des quartiers existants, opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain			*Autorisées si inclus dans le secteur de renouvellement urbain délimité par le plan et si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores (1)*

(1) ***Les zones*** *susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'habitation individuelle sont des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics.*

Il ne sera admis que 2 logements au plus par unité foncière existante ou créée, excepté pour les opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes, de renouvellement urbain des quartiers existants ou d'opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain.

Excepté pour toute rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée ou reconstruction des occupations et utilisations du sol existantes, ainsi que pour le renouvellement, la réhabilitation et le réaménagement urbains des quartiers existants, les possibilités maximales d'occupation du sol pour les constructions à usage d'habitation sont :

- *pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 1 000 m² : celles des constructions déjà existantes avec possibilité pour ces constructions déjà existantes d'atteindre 170 m² maximum de surface de plancher hors œuvre nette ;*
- *pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 1 000 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder : 0,20 jusqu'à 1 000 m² et 0,05 entre 1 000 et 3 000 m² ;*
- *pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 3 000 m², le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder : 0,20 jusqu'à 1 000 m², 0,05 entre 1 000 et 3 000 m² et 0,01 au-dessus de 3 000 m².*

(2) Les établissements commerciaux d'hébergement sont interdits y compris les résidences de tourisme, excepté ceux à usage hôtelier soumis à autorisation préalable de la Commission Départementale d'Équipement Commercial et Hôtelier (C.D.E.C.H.).

De plus, les constructions doivent présenter **l'isolement acoustique** suivant :

a/ En zone A : L'isolement acoustique des pièces principales, des cuisines et des locaux abritant des activités humaines permanentes vis-à-vis des bruits extérieurs doit être au moins égal à 45 dBA. L'isolement acoustique des locaux d'enseignement, des locaux de soins et des hôtels doit être de 47 dBA.

b/ En zone B : L'isolement acoustique des pièces principales, des cuisines et des locaux abritant des activités humaines permanentes vis-à-vis des bruits extérieurs doit être au moins égal à 4O dBA.

Pour les locaux d'enseignement, les locaux de soins et les hôtels, la même norme d'isolement acoustique est applicable.

c/ En zone C : L'isolement acoustique des pièces principales, des cuisines et des locaux abritant des activités humaines permanentes vis-à-vis des bruits extérieurs doit être au moins égal à 35 dBA.

Pour les locaux d'enseignement, les locaux de soins et les hôtels, la même norme d'isolement acoustique est applicable.

d/ En zone D : L'isolement acoustique des pièces principales, des cuisines et des locaux abritant des activités humaines permanentes vis-à-vis des bruits extérieurs doit être au moins égal à 30 dBA.

Pour les locaux d'enseignement, les locaux de soins et les hôtels, la même norme d'isolement acoustique est applicable.

2.2 - Dans les secteurs « i » soumis au risque d'inondation mentionnés au plan des contraintes,

2.2 1- Secteurs d'aléa fort « i1 » les occupations et utilisations du sol ci-après , sont admises sous réserve du respect des conditions suivantes :

- les travaux et ouvrages dont la réalisation a pour conséquence la réduction des risques,
- les travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, les réfections des toitures, ...à condition qu'ils n'augmentent pas les risques, ou n'en créent pas de nouveaux, ou qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population permanente exposée,
- la reconstruction d'un bâtiment existant, à condition que la sécurité des personnes soit assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- l'aménagement ou la rénovation d'un bâtiment existant à condition que le nombre de logements n'augmentent pas et que les sous-sols ne soient pas aménagés,
- les constructions et aménagements d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement : plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau, talus, batardeaux, ...
- les adaptations ou les réfections pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités : accès à l'étage ou au toit, rehaussement du premier niveau utile, y compris avec construction d'un étage,
- les changements de destination des locaux, à condition qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité et les nuisances et que la sécurité des personnes soit assurée,
- les clôtures, à condition qu'elles prennent en compte les impératifs liés aux risques et à l'écoulement des eaux,

- les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou assimilables, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- les aménagements et les ouvrages destinés au fonctionnement des équipements récréatifs, de loisirs ou de sports, à condition qu'ils prennent en compte les impératifs liés aux risques et à l'écoulement des eaux.

2.2.2 - Secteurs d'aléa faible « i2 » Les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées au zonage et au règlement du P.L.U , sous réserve :

- qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, excepté celles justifiées par le fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- qu'elles assurent la sécurité des personnes et n'aggravent pas la vulnérabilité des biens,
- qu'elles créent un niveau de plancher suffisant, pour les constructions à usage d'habitation, au-dessus du niveau de la crue de référence,
- qu'elles n'aient pas pour effet de clore les espaces laissés libres entre le plancher bas et le terrain naturel, lorsque ce système constructif est rendu nécessaire,
- que soient prises toutes mesures nécessaires pour que les bâtiments et constructions résistent aux pressions de la crue de référence, ainsi qu'aux tassements ou érosions localisés,
- que soient prises toutes dispositions de nature à empêcher la libération d'objets et de produits dangereux polluants ou flottants,
- qu'elles ne créent pas de sous-sol ou ne prévoient pas l'aménagement de sous-sol existant.

2.3 - Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain mentionnés au plan des contraintes :

2.3.1 - Certains travaux sont autorisés sous réserve de respecter les conditions ci-après :

2.3.1.1 - Secteurs d'aléa fort « g1 » (zone rouge)

- Les travaux d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dans la zone considérée, y compris la pose de lignes et de câbles, sous réserve du respect des prescriptions associées.

  a/ Réseaux porteurs de fluides

  - Les réseaux porteurs de fluides doivent être réalisés de façon à pouvoir supporter sans dommages des mouvements limités de leur assise.
  - Il en est de même lorsqu'une réfection, même partielle, des réseaux porteurs de fluide est nécessaire.
  - L'étanchéité des réseaux porteurs de fluide doit être assurée.

  b/ Réseau routier

  - Toute modification géométrique du réseau routier (élargissement, création de déblais ou de remblais sur une hauteur supérieure à 0.50 m) devra faire l'objet d'une étude de stabilité particulière, commandée par le maître d'ouvrage. Celui-ci doit porter les résultats de l'étude à la connaissance du constructeur, qui a la responsabilité d'en respecter les conclusions.
  - L'étanchéité des fossés doit être assurée.

- Les travaux suivants, à la condition qu'ils permettent de réduire les risques de mouvements de terrain ou leurs conséquences et sous réserve d'une étude de stabilité systématique :

  - travaux de soutènement, et en particulier les soutènements de type souple ;
  - travaux de création de pièges à éboulis ou à coulées de boues ;
  - travaux de protection des talus par nattes en fibre végétale ;
  - travaux de confortement des fondations des bâtiments ou des ouvrages ;
  - travaux de raccordement à un réseau d'assainissement collectif existant (eaux usées, eaux pluviales).

  Dans chacun des cas, le maître d'ouvrage est responsable de la commande de l'étude et de la communication des résultats de cette étude au constructeur. Il est de la responsabilité du constructeur de respecter les conclusions de l'étude de stabilité.

- La démolition d'ouvrages assurant une fonction de soutènement à condition que des ouvrages assurant la même fonction les remplacent. La stabilité doit être assurée à toutes les phases de l'intervention.

- Les travaux de rabattement de nappe phréatique (par réalisation de tranchées drainantes ou de puits avec système de pompage par exemple) sous réserve que le maître d'ouvrage fasse réaliser une étude montrant l'absence d'impact hydrogéologique et géotechnique défavorable de ces travaux. Le maître d'ouvrage doit également porter à la connaissance du constructeur les résultats de l'étude. Le respect des conclusions de cette étude est de la responsabilité du constructeur.

- Les travaux de démolition d'une construction existante sous réserve que le maître d'ouvrage fasse réaliser une étude de stabilité. Le maître d'ouvrage doit également porter à la connaissance du démolisseur les résultats de l'étude. Le respect des conclusions de cette étude est de la responsabilité du démolisseur. Cette disposition ne fait pas obstacle à la possibilité pour l'autorité investie du pouvoir de Police municipale d'appliquer l'article L.131-8 du Code des Communes relatif à la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices menaçant ruine.

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du P.P.R., notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sous réserve des prescriptions suivantes :

  - Quand les travaux impliquent une modification de l'exutoire actuel des eaux pluviales ou des eaux usées, il sera nécessaire de réaliser la collecte de ces eaux dans un exutoire étanche et de permettre leur acheminement vers un réseau collectif. Tout nouveau rejet direct sur le site est interdit.
  - En aucun cas, les travaux autorisés par le présent article ne doivent permettre l'augmentation des populations susceptibles d'occuper les bâtiments.

2.3.1.2 - Secteurs d'aléa faible « g2 » (zone bleue)

Sont autorisés tous projets de construction, d'aménagement, d'ouvrage ou d'extension sous les réserves indiquées ci-après :

- le maître d'ouvrage fera réaliser un dossier technique comprenant au minimum :

  - une étude démontrant la stabilité des fondations et leur résistance au cisaillement vis à vis de glissement de terrain;
  - une étude démontrant la stabilité de tous les terrassements (déblais / remblais) dont la hauteur dépasse 0,50 m et l'absence d'impact de ceux-ci sur la stabilité des terrains avoisinants ; cet aspect doit concerner à la fois les terrassements définitifs et ceux nécessaires à la phase de chantier ;

- une étude démontrant l'absence d'impact des rejets d'eaux pluviales ou usées sur le site par rapport à la stabilité des terrains, en particulier ceux situés en aval du rejet ;
- un résumé présentant les résultats de l'ensemble de ces études.

- le dossier portera la mention de l'auteur de ces études.
- le maître d'ouvrage portera le dossier technique à la connaissance du constructeur.
- le constructeur assurera la responsabilité du respect des conclusions des études.

Sont admis, les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan de prévention des risques (P.P.R.), notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sous les réserves indiquées ci-après**, quand les travaux impliquent une modification de l'exutoire actuel des eaux pluviales ou des eaux usées, ou prévoient un nouveau rejet direct sur le site :**

- le maître d'ouvrage fera réaliser une étude montrant l'absence d'impact de ces travaux sur sa parcelle et sur les parcelles en aval.
- le maître d'ouvrage portera l'étude technique à la connaissance du constructeur.
- le constructeur assurera la responsabilité du respect des conclusions de l'étude.

2.3.1.3 - Secteurs d'aléa nul « g3 » (zone blanche)

- Il est recommandé de se prémunir contre les risques liés au gonflement / retrait des sols argileux.
- Pour tout projet de bâtiment sur fondations superficielles ou avec dallage, il est conseillé au maître d'ouvrage de faire réaliser une étude géotechnique permettant de vérifier la non-sensibilité des sols supports aux phénomènes de gonflement / retrait.

2.3.2 - Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde ci-dessous sont applicables aux secteurs « g1 », « g2 » et « g3 »

- Il est recommandé de veiller à l'entretien et à la préservation des espaces boisés classés.
- Les défrichements d'espaces boisés existants sont autorisés uniquement s'ils sont justifiés par des raisons de sécurité.

2.3.3 - Sont obligatoires les travaux et mesures mentionnés ci-dessous :

2.3.3.1 - Secteurs d'aléa fort « g1 » (zone rouge) :

- La végétalisation avec enherbement et plantations des surfaces dénudées ou dont la couverture végétale est clairsemée, dans un délai maximum de 5 ans.
- L'abattage des arbres dont l'instabilité est reconnue et l'évacuation des fûts à terre.
- La préservation des arbres sains.
- L'étêtage des arbres dont la chute pourrait représenter un danger direct pour les habitations.
- La stabilisation ou la purge des surplombs rocheux dont l'instabilité a été reconnue dans un délai maximum de 5 ans. Le confinement par grillages anti-éboulis peut être préconisé pour les blocs de taille limitée.

L'ensemble de ces travaux est à la charge du propriétaire du terrain.

- L'entretien des ouvrages de protection et de stabilisation existants.
- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement s'il en existe un, dans un délai maximum de 5 ans, sauf si une étude montre l'impossibilité technique de réaliser ce raccordement sans déstabiliser le terrain.
- La vérification annuelle des réseaux porteurs de fluides, afin de détecter des fuites éventuelles et de procéder le cas échéant à une réfection.
- L'entretien régulier de la RD4 et de ses alentours, destiné à faciliter l'écoulement des eaux (nettoyage des aqueducs, entretien des fossés, rétablissement de pentes…).

2.3.3.2 - Secteurs d'aléa faible « g2 » (zone bleue) :

- L'abattage des arbres dont l'instabilité est reconnue et l'évacuation des fûts à terre.
- La préservation des arbres sains.
- L'étêtage des arbres dont la chute pourrait représenter un danger direct pour les habitations.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire du terrain.

- L'entretien des ouvrages de protection et de stabilisation existants.
- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement s'il en existe un, dans un délai maximum de 5 ans, sauf si une étude montre l'impossibilité technique de réaliser ce raccordement sans déstabiliser le terrain.

2.3.3.3 - Secteurs d'aléa nul (zone blanche) :

Sans objet.

2.4. - Dans les secteurs soumis au risque technologique mentionnés au plan des contraintes, **les constructions autorisées sont celles ci-après sous les réserves indiquées:**

2.4.1 - Secteurs T1 (enveloppe des distances des « effets létaux ») - Zone chimique Sud :

- les extensions mesurées et limitées à 20 m² hors œuvre nette, sans création d'un logement ;
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau n'entraînant pas d'extension ni de changement de destination ;
- les installations industrielles avec peu d'employés, possédant une culture de sécurité proche de celle de l'installation qui crée le risque et non susceptibles d'aggraver ce risque.
- les équipements liés à la gestion de ces risques, ou nécessaires à la production d'électricité hydraulique, ne générant pas la présence d'une population permanente, et sous réserve que le personnel d'intervention respecte les conditions d'hygiène et de sécurité requises.

2.4.2 - Secteurs T2 (enveloppe des distances des « effets irréversibles ») - Zone chimique Sud :

- les constructions à usage d'habitation avec limitation du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) ;
- les extensions mesurées et limitées à 20 m² hors œuvre nette sans création d'un logement ;

- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, n'entraînant pas d'extension ni de changement de destination ;
- les constructions à usage industriel et leur extension, si elles sont conformes à la vocation de la zone ;
- les constructions à usage d'entrepôt et leur extension, si elles sont conformes à la vocation de la zone.
- les équipements liés à la gestion de ces risques, ou nécessaires à la production d'électricité hydraulique, ne générant pas la présence d'une population permanente, et sous réserve que le personnel d'intervention respecte les conditions d'hygiène et de sécurité requises.

2.4.3 - Secteurs T3 (enveloppe des distances des « effets létaux ») – Zone pétrolière Nord :

- les seules constructions liées à des activités industrielles chimiques ou assimilées de même culture, soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, ne créant pas d'extension du périmètre de protection et l'habitat strictement affecté au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.
- les changements d'usage des autres constructions existantes à condition que le projet n'entraîne pas une augmentation de la population présente dans le secteur.
- les constructions, les extensions et les travaux d'entretien et de mise en conformité des bâtiments d'habitation et des autres établissements existants , à condition :
  - soit que la surface de plancher hors œuvre nette projetée ne dépasse pas 20 m². L'extension n'est alors admise qu'une seule fois.
  - soit que le projet n'entraîne pas une augmentation de la population présente dans le secteur. Il peut alors dépasser les 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.4.4 - Secteurs T4 (enveloppe des distances des « effets irréversibles ») – Zone pétrolière Nord :

- Les seules constructions à usage d'activité ne recevant pas du public et ne créant pas d'extension du périmètre de protection.
- les changements d'usage des autres constructions existantes à condition que le projet n'entraîne pas une augmentation de la population présente dans le secteur.
- les constructions, les extensions et les travaux d'entretien et de mise en conformité des bâtiments d'habitation et des autres établissements existants , à condition :
  - soit que la surface de plancher hors œuvre nette projetée ne dépasse pas 20m²
  - soit que le projet n'entraîne pas une augmentation de la population présente dans le secteur. Il peut alors dépasser les 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

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

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

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

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

En zone d'assainissement non collectif, toute occupation ou utilisation du sol ne peut être implantée que sur une unité foncière existante ou projetée dont la superficie minimale est de 1200 m².

Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les extensions d'une occupation ou utilisation du sol existante : néant

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

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

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

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

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

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

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

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les dispositions relatives aux contraintes sont à prendre en compte lorsqu'elles sont plus restrictives que les dispositions générales, communes et spécifiques de la zone et des graphiques de détails concernés.

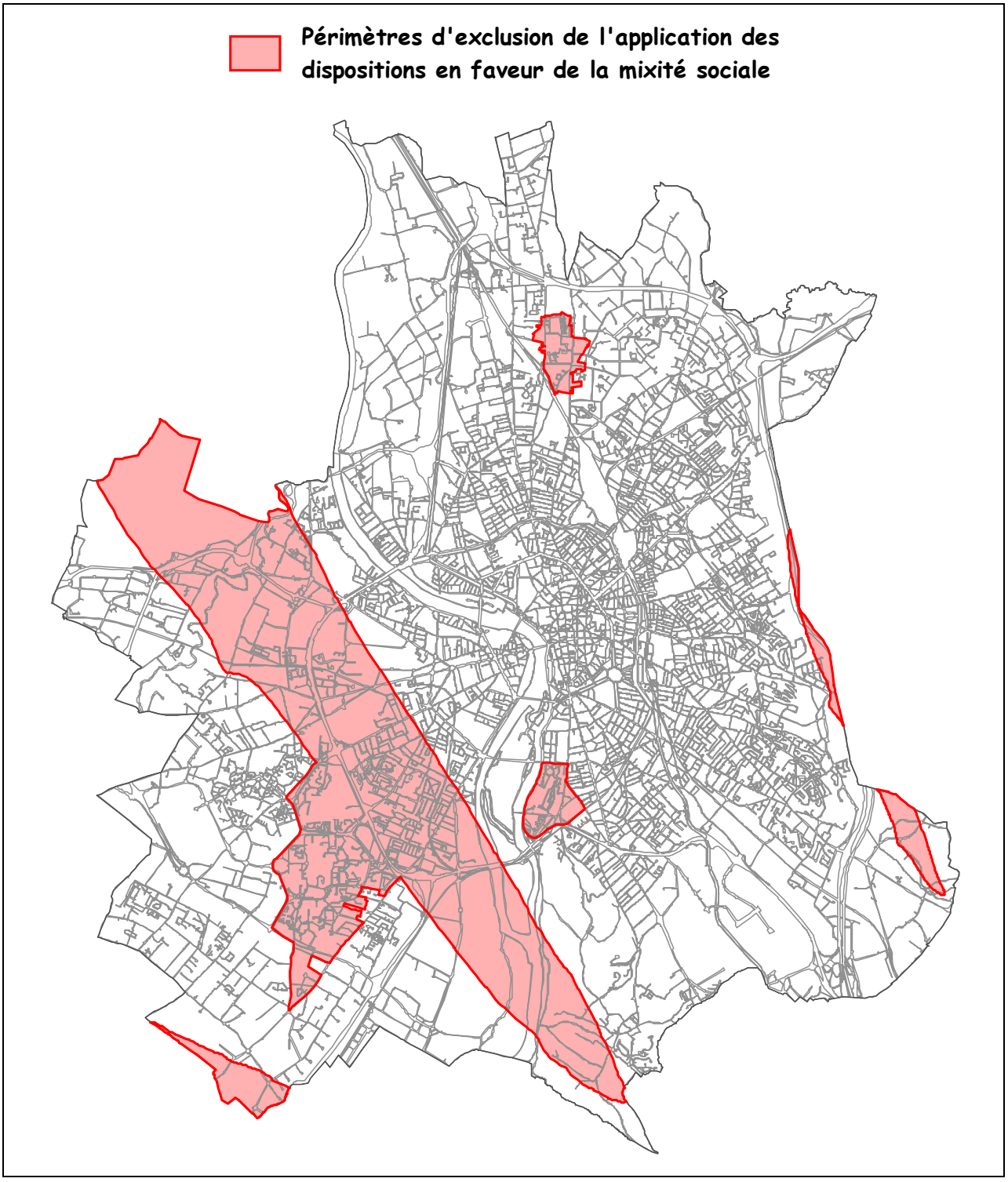
LEXIQUE

ARBRE REMARQUABLE	Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysage urbain, qui justifient sa préservation et son intégration au projet de construction. Sa qualité remarquable s'apprécie par son aspect sain et dépourvu de signes de maladies ou de parasites pouvant entraîner sa mutilation ou sa mort. Il est également dépourvu de séquelles d'accident physiologique ou parasitaire qui pourraient mettre en cause l'intégrité de sa charpente. Il doit de plus présenter une dimension en concordance avec son âge présumé, et une couronne proportionnée au diamètre du tronc. En règle générale, il est recommandé de préserver les arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de construction à moins de 5 m de l'axe de leur tronc. Son intérêt remarquable s'apprécie au regard de l'ensemble urbain et du paysage dans lequel il se situe. Il doit constituer un élément marquant et indispensable au maintien de cet ensemble ou de ce paysage, soit en fonction de son utilité ou de son impact visuel.
ARBRE DE HAUTE TIGE	Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.
ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS	Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.
ENSEMBLE URBAIN ET ARCHITECTURAL	Il s'agit de tout ensemble de constructions présentant une qualité architecturale, en matière de patrimoine local et de paysage urbain, ainsi qu'un intérêt particulier au regard de l'identité urbaine.
FOYER D'ACCUEIL	Il s'agit de constructions à usage d'habitation communautaire réservées à l'hébergement : - de personnes momentanément en difficulté - de personnes âgées aux ressources modestes - de jeunes travailleurs - d'enfants ou d'adolescents accueillis par la DASS - d'handicapés
LIMITE DE RECUL	Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.
LIMITE SEPARATIVE	Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire. **LIMITE SEPARATIVE LATERALE** Il s'agit d'une limite séparative qui a un contact direct avec une limite d'emprise d'une voie actuelle ou future.

	LIMITE SEPARATIVE AUTRE QUE LATERALE Il s'agit d'une limite séparative qui n'a pas de contact avec une limite d'emprise d'une voie actuelle ou future.
LUCARNE	Il s'agit d'une construction enveloppant et protégeant une ouverture dans un pan de toiture, couverte par une charpente et destinée à l'éclairage. **LUCARNE RAMPANTE :** Il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le même sens que le versant du toit. **LUCARNE RETROUSSÉE OU CHIEN ASSIS :** Il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le sens inverse de celui du versant du toit.
OPERATION DE RESTRUCTURATION	Il s'agit de la réalisation de constructions dont l'importance et l'intérêt au milieu du tissu existant, justifient des implantations différentes de celles des constructions voisines existantes (par exemple : retrait des constructions au lieu d'alignement, discontinuité au lieu de continuité, ...).
OUVRAGE EN TOITURE	Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture et dont la superficie est inférieure à 20 % de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante.
PANNE SABLIERE	C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.
RESIDENCE DE TOURISME	Etablissement commercial d'hébergement classé, non soumis à l'autorisation préalable de la Commission Départementale d'Équipement Commercial et Hôtelier (C.D.E.C.H.), faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. La résidence de tourisme est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs.
RESIDENCE UNIVERSITAIRE	Il s'agit d'une construction à usage d'hébergement locatif, réservé aux étudiants et aux lycéens, constituée de chambres ou de logements, ainsi que de parties communes nécessaires à la vie des étudiants ou des lycéens. Cette construction ne peut être édifiée que sur des terrains appartenant à une collectivité territoriale (Etat, Région, Département et Commune) ou à un établissement public qualifié en cette matière qui lui est rattaché. Cette construction peut également être édifiée sur l'unité foncière d'un établissement d'enseignement privé, à condition que les fonctions hébergement et enseignement se situent sur la même unité foncière. En dehors de cette définition, toute résidence étudiants est considérée comme une construction à usage normal d'habitation.

SAILLIE HORIZONTALE OU VERTICALE	Il s'agit d'un ouvrage débordant le volume virtuel maximum délimité par l'emprise au sol maximale autorisée et les différentes surfaces enveloppes limites résultant de l'application des autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction (recul, hauteur relative, hauteur absolue...) et à l'intérieur duquel toute construction doit s'inscrire. Ainsi toute saillie horizontale peut être assimilée à une saillie par rapport à un mur extérieur situé sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites et toute saillie verticale peut être assimilée à une saillie par rapport à une toiture située sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites.
SINISTRE	Il s'agit d'un évènement accidentel (incendie, explosion,...) qui a pour conséquence la destruction totale ou partielle d'un ouvrage (construction, mur,...).
TERRAIN NATUREL	Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.
TOITURE	C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques. **PAN DE TOITURE** Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture. **TROUEE FRANCHE** Il s'agit d'une trouée bordée sur l'ensemble de ses côtés par des versants de toiture et créée en vue de la réalisation d'une terrasse accessible **VERSANT DE TOITURE** Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.
UNITE FONCIERE	C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

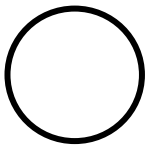
Périmètres d'exclusion de l'application des dispositions en faveur de la mixité sociale



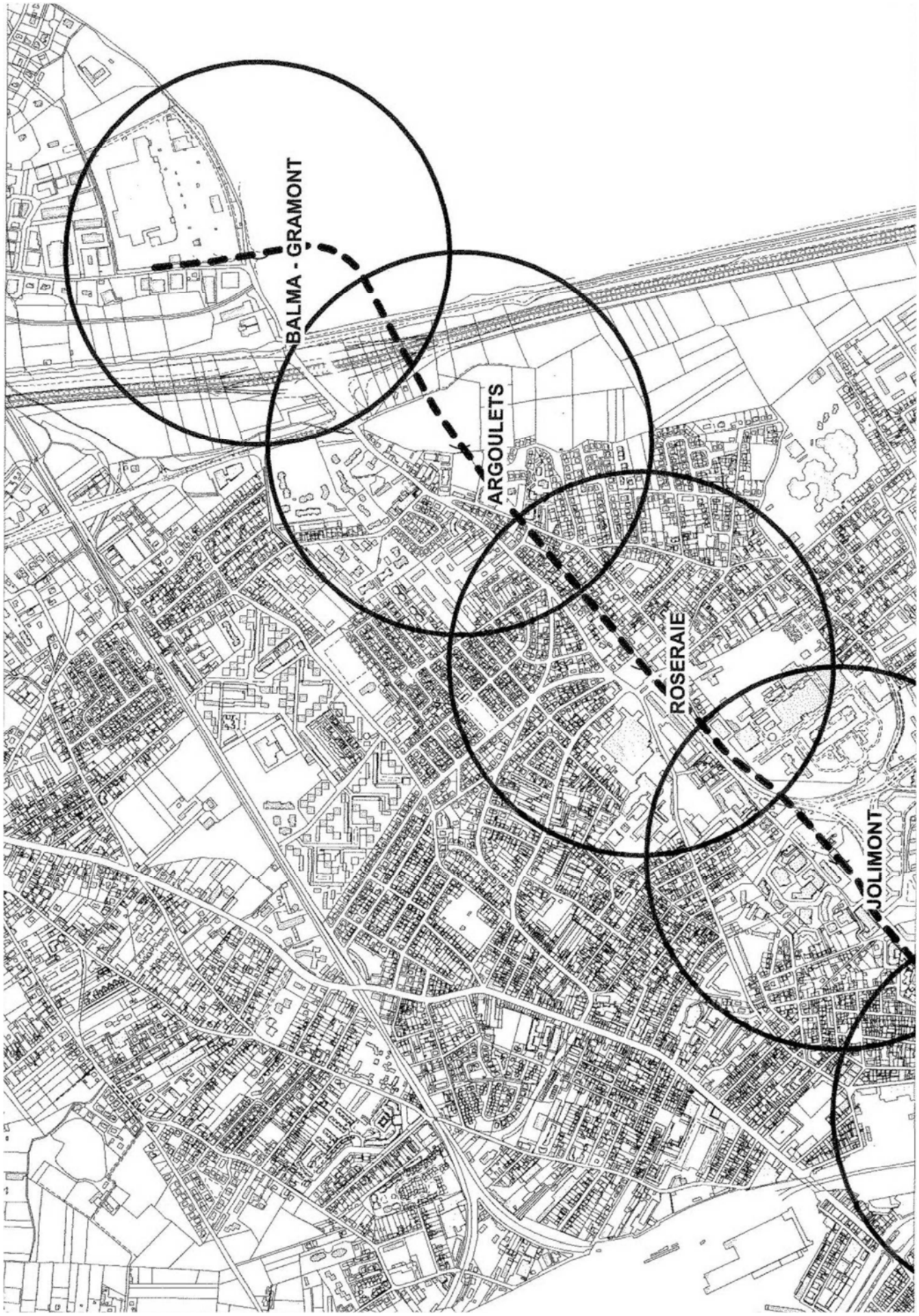
ZONE D'INFLUENCE DES STATIONS DE TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE (T.C.S.P.)

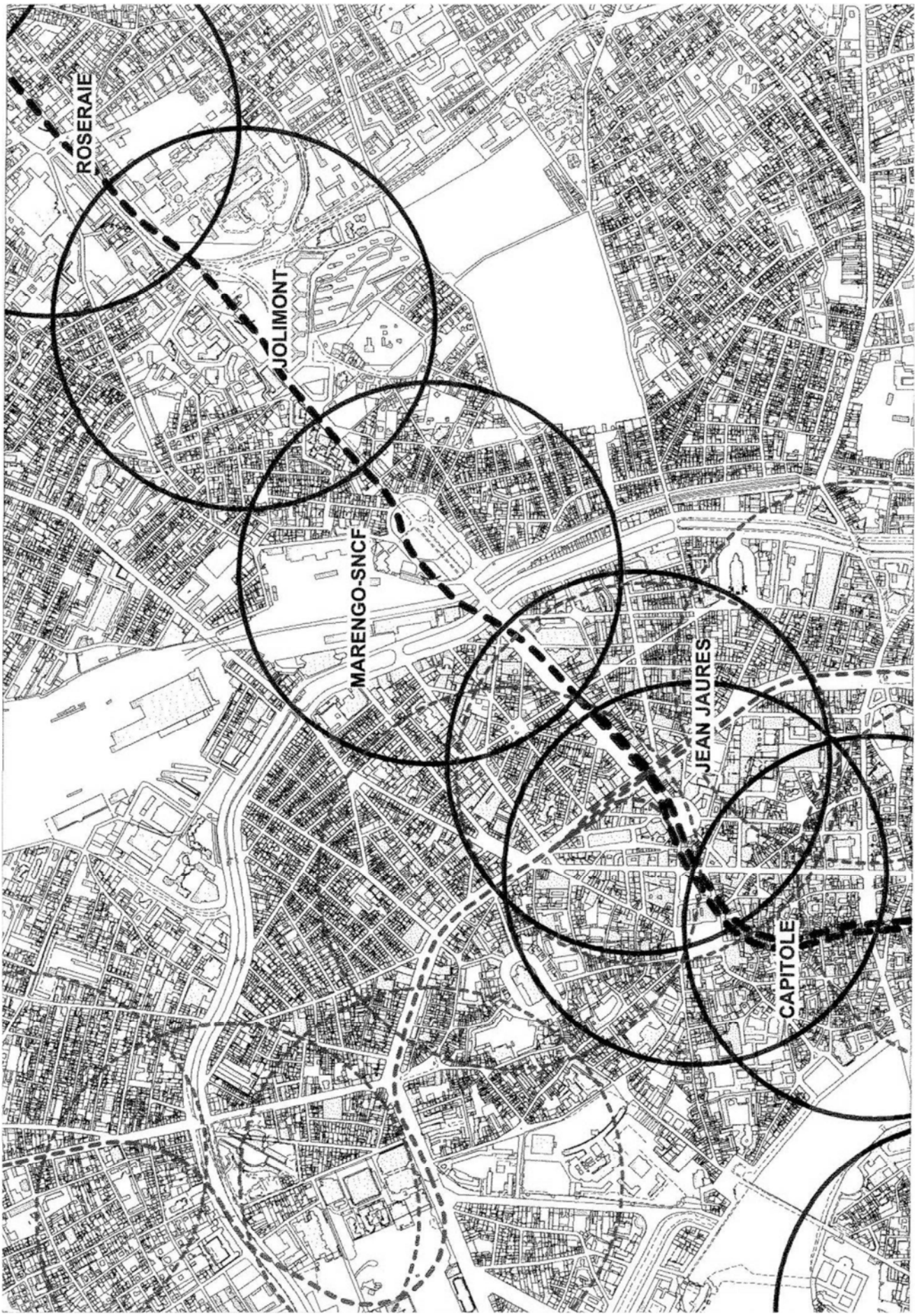
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

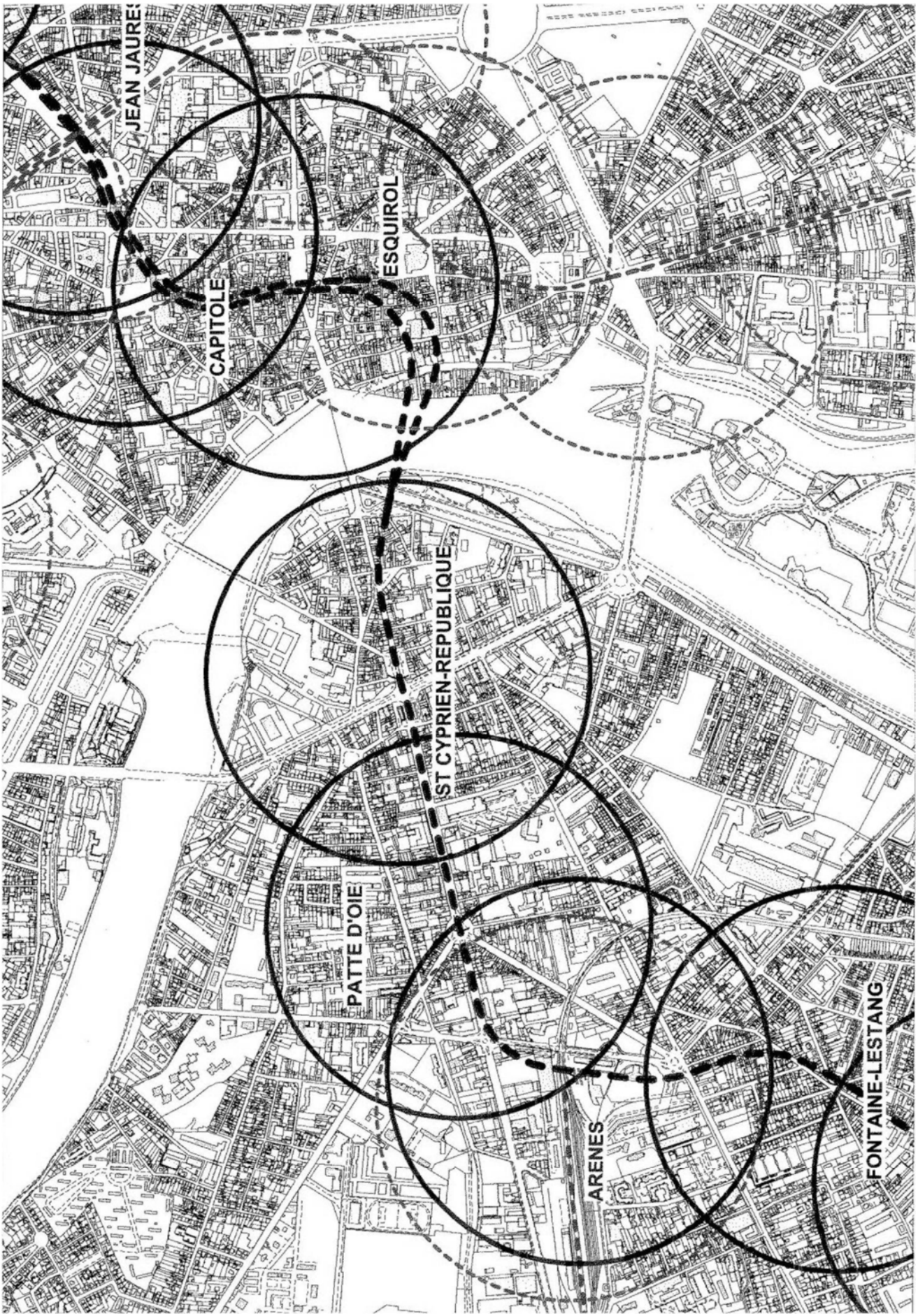
– – – – **LIGNE DE T.C.S.P.**

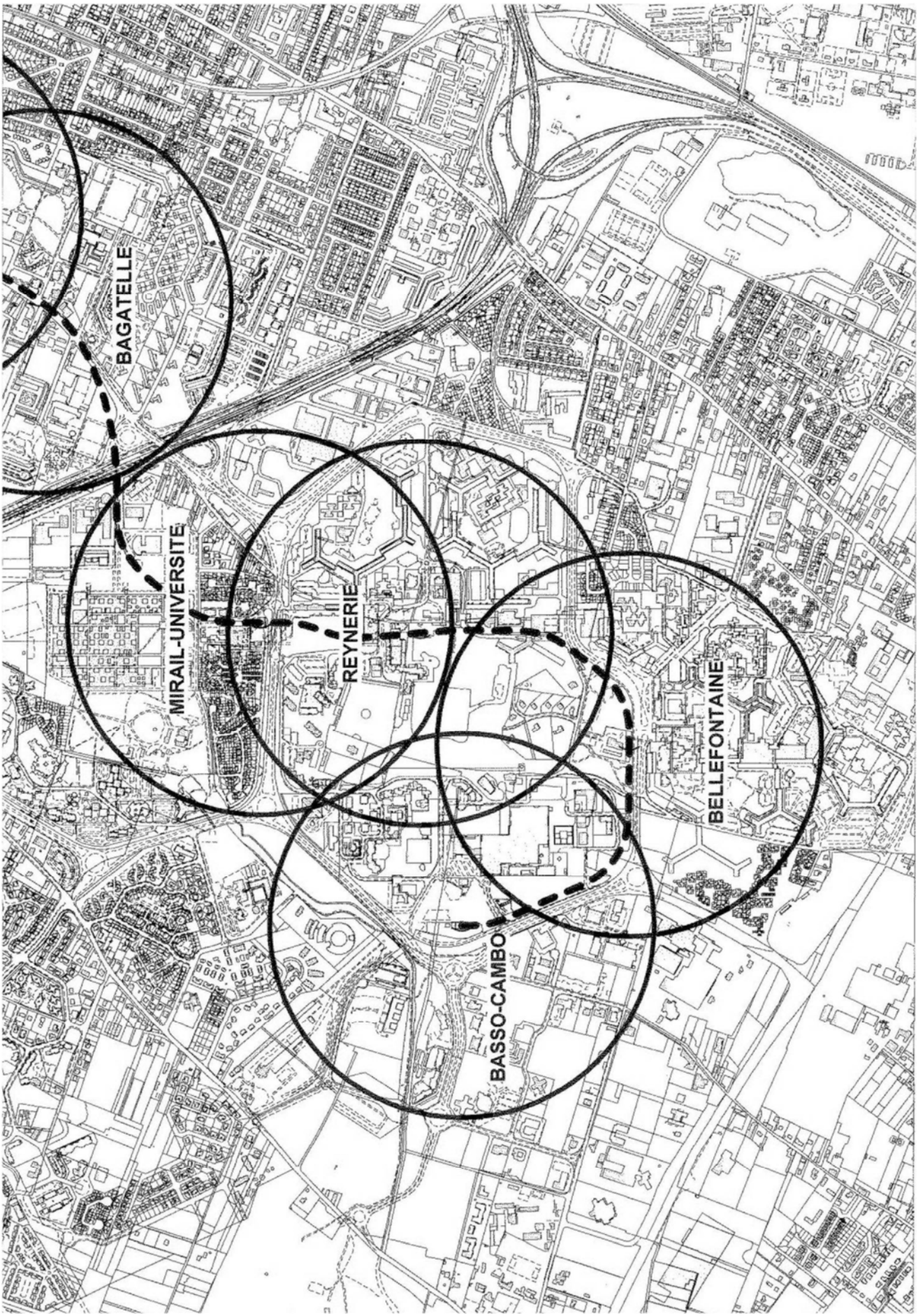


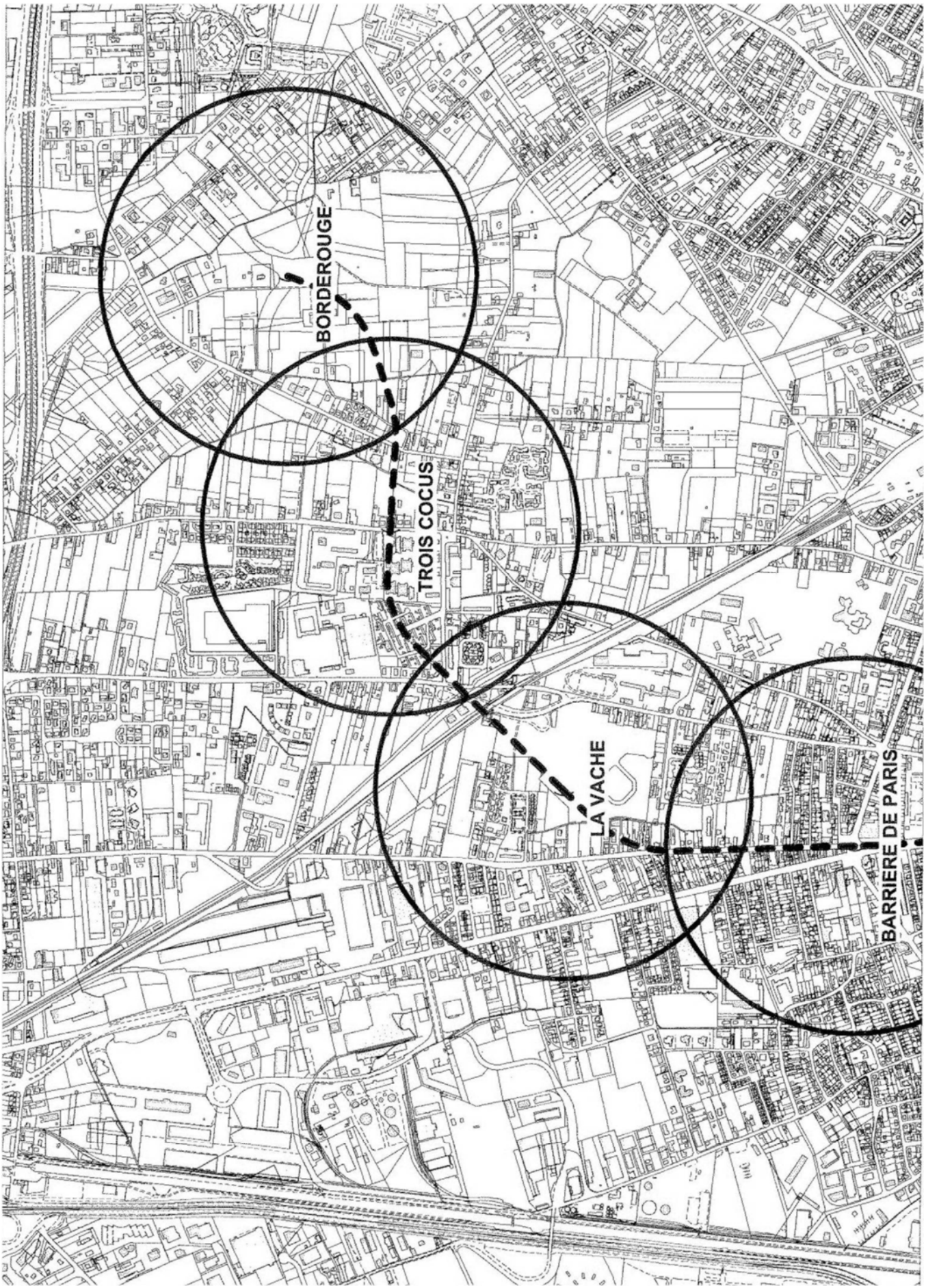
PERIMETRE

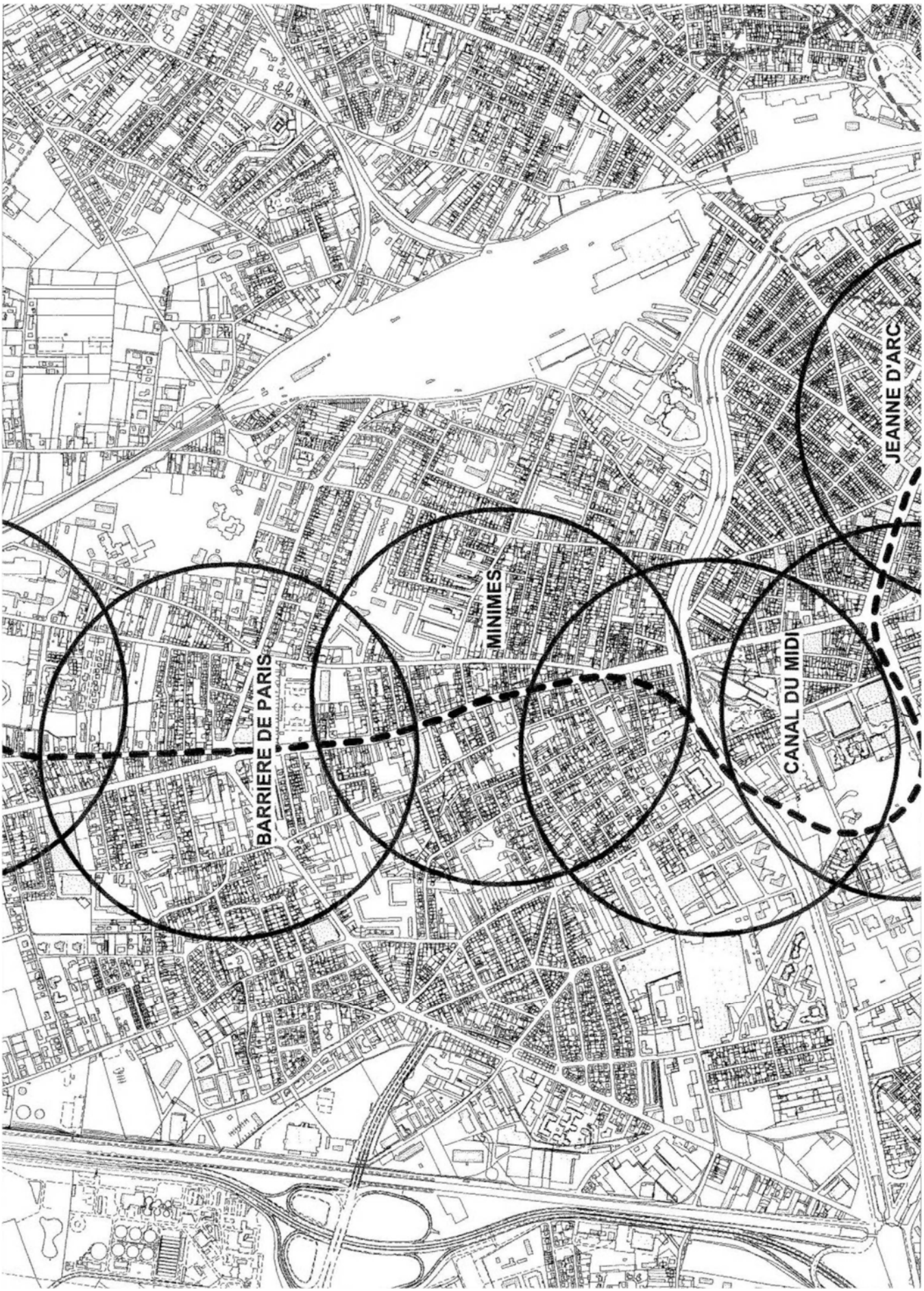

BALMA - GRAMONT
ARGOULETS
ROSERAIE
JOLIMONT

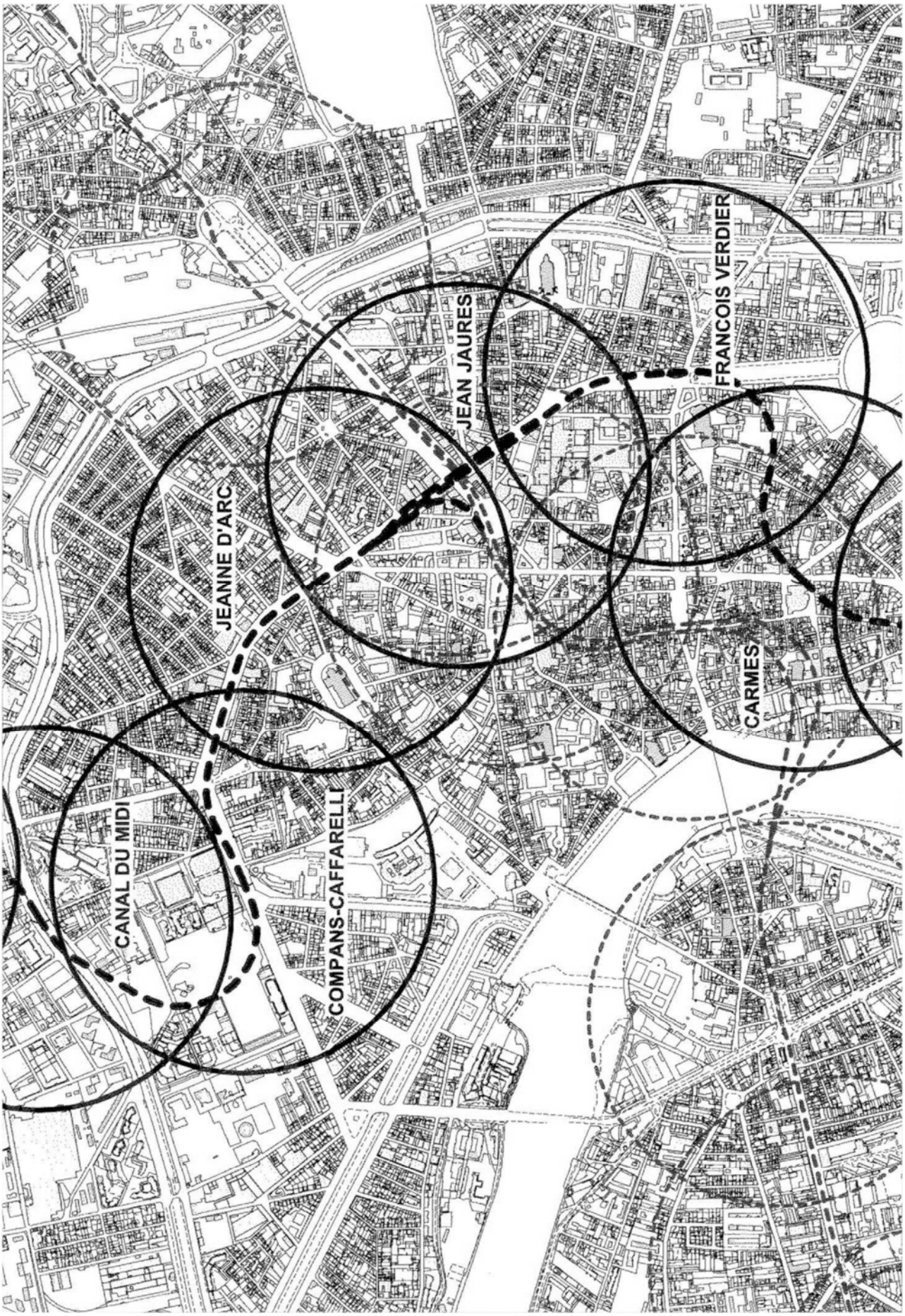

ROSERAIE
JOLIMONT
MARENGO-SNCF
JEAN JAURES
CAPITOLE

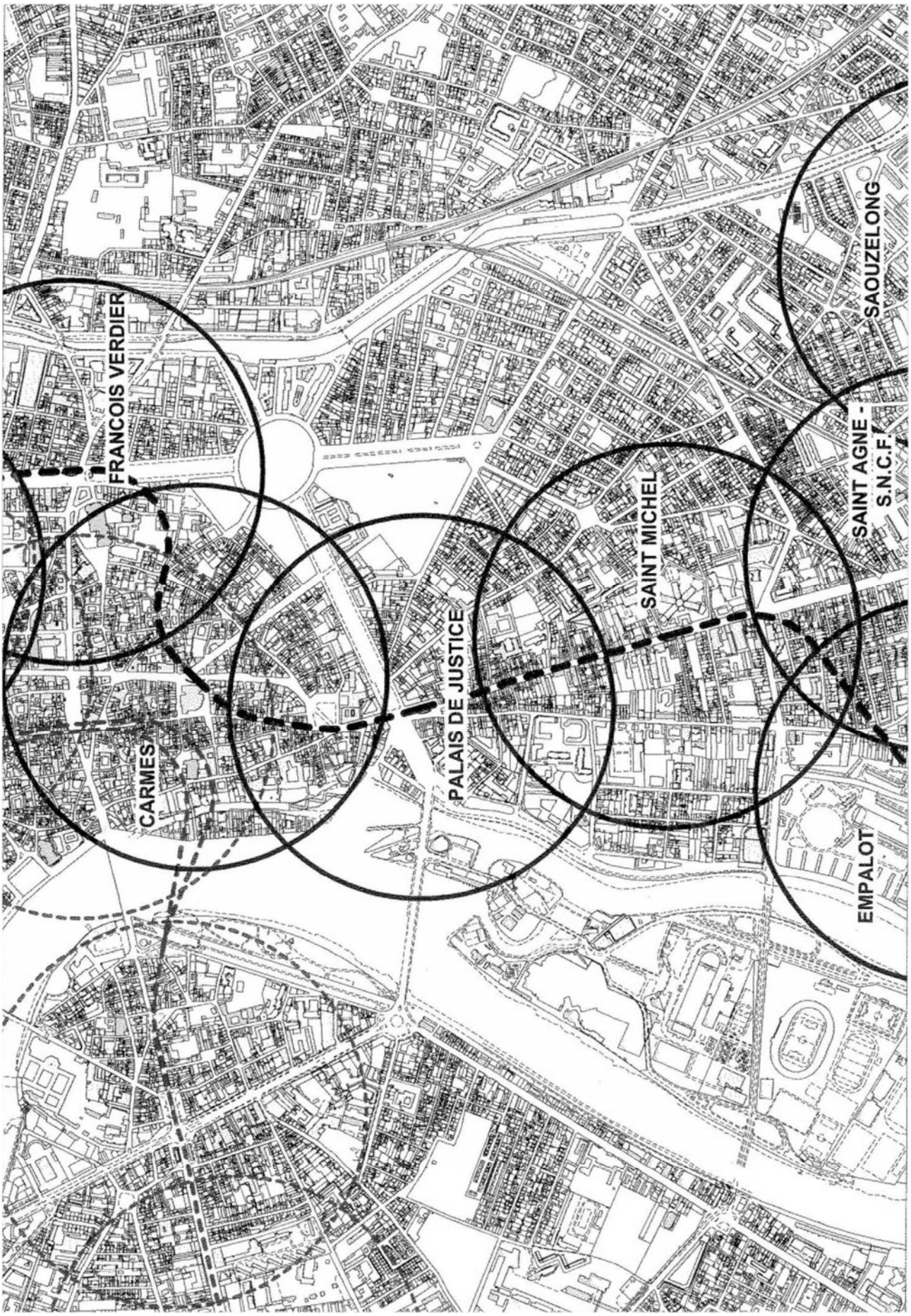

JEAN JAURES
CAPITOLE
ESQUIROL
ST CYPRIEN-REPUBLIQUE
PATTE D'OIE
ARENES
FONTAINE-LESTANG

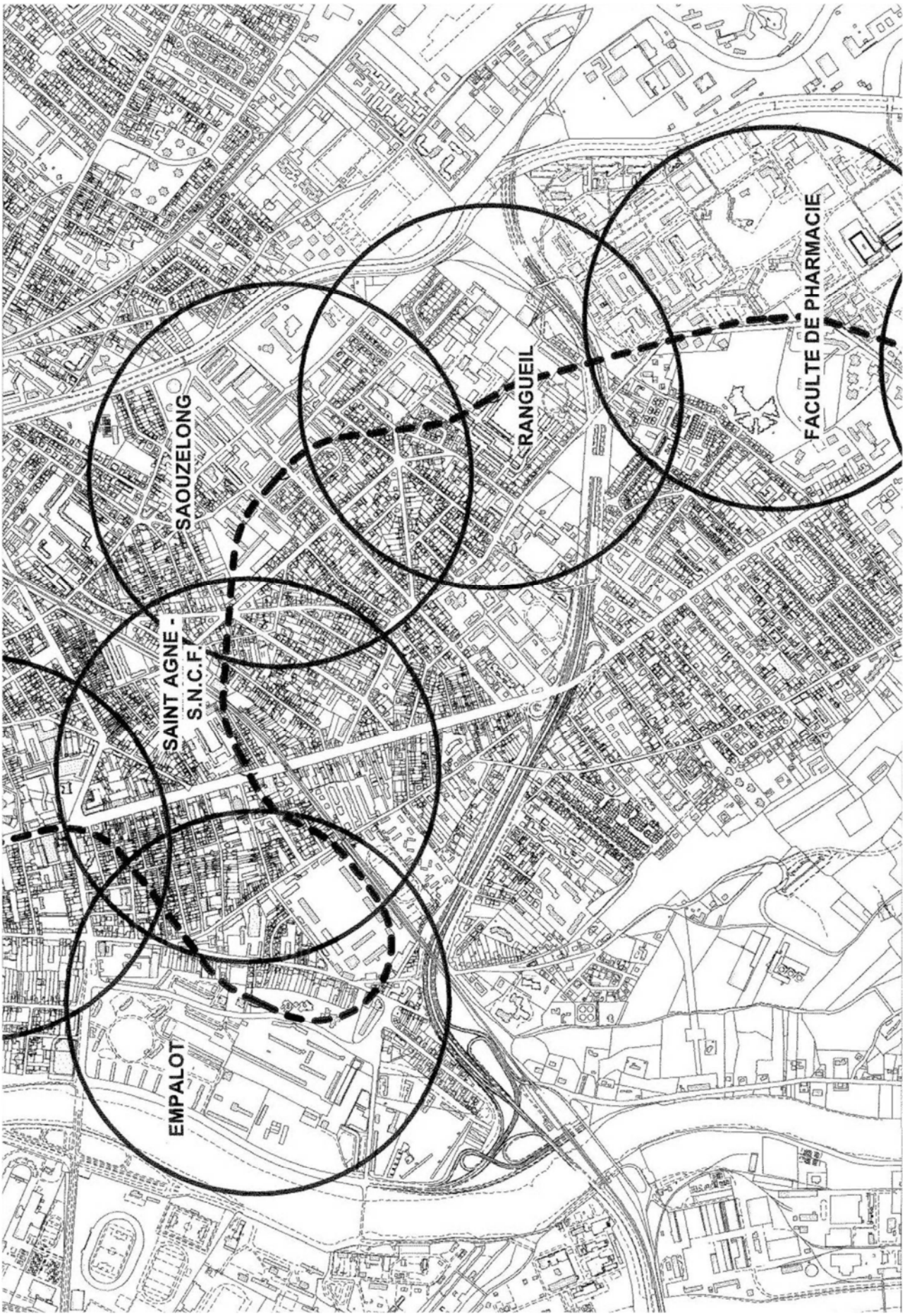

BAGATELLE
MIRAIL-UNIVERSITE
REYNERIE
BELLEFONTAINE
BASSO-CAMBO

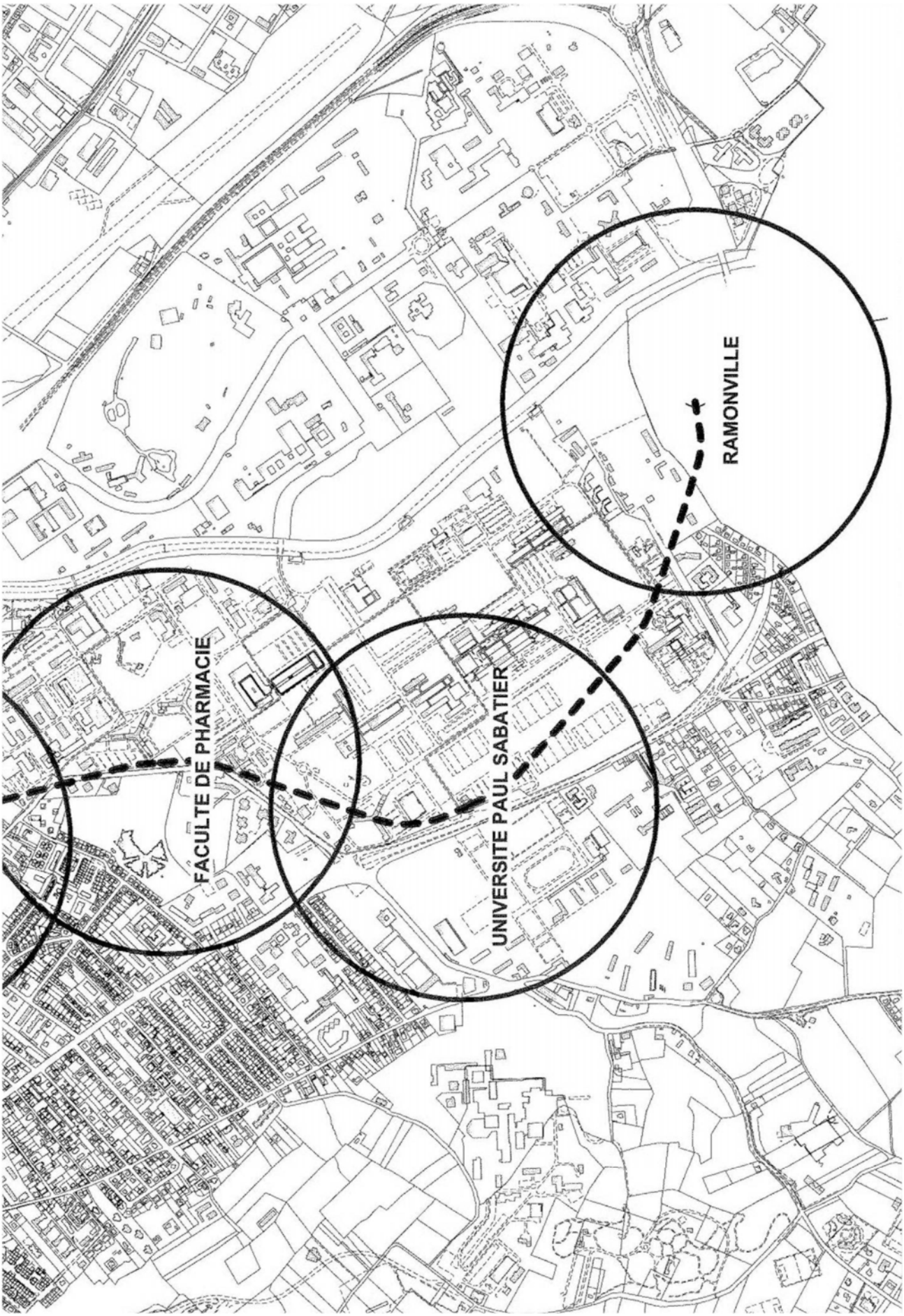

BORDEROUGE
TROIS COCUS
LA VACHE
BARRIERE DE PARIS

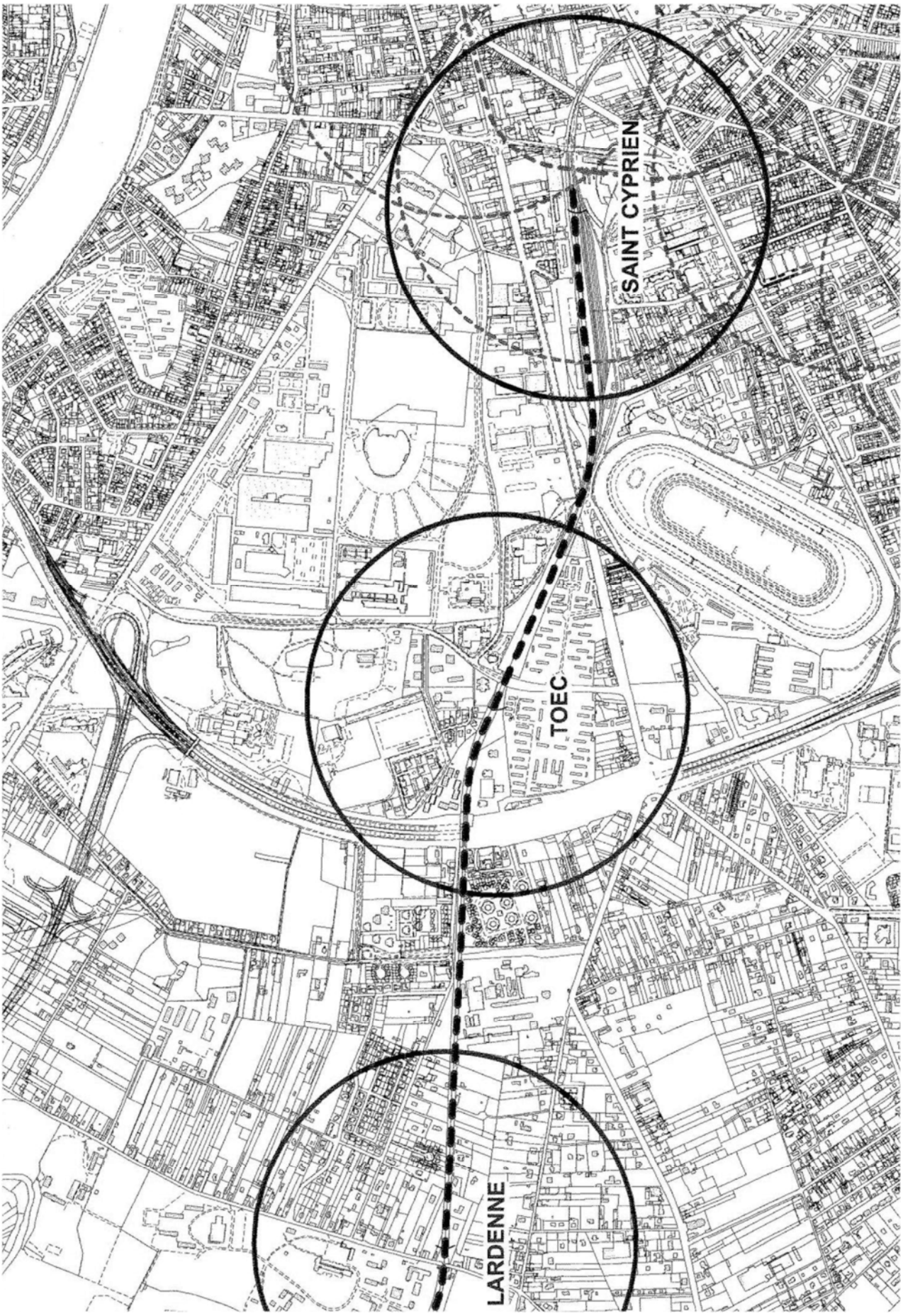

BARRIERE DE PARIS
MINIMES
CANAL DU MIDI
JEANNE D'ARC

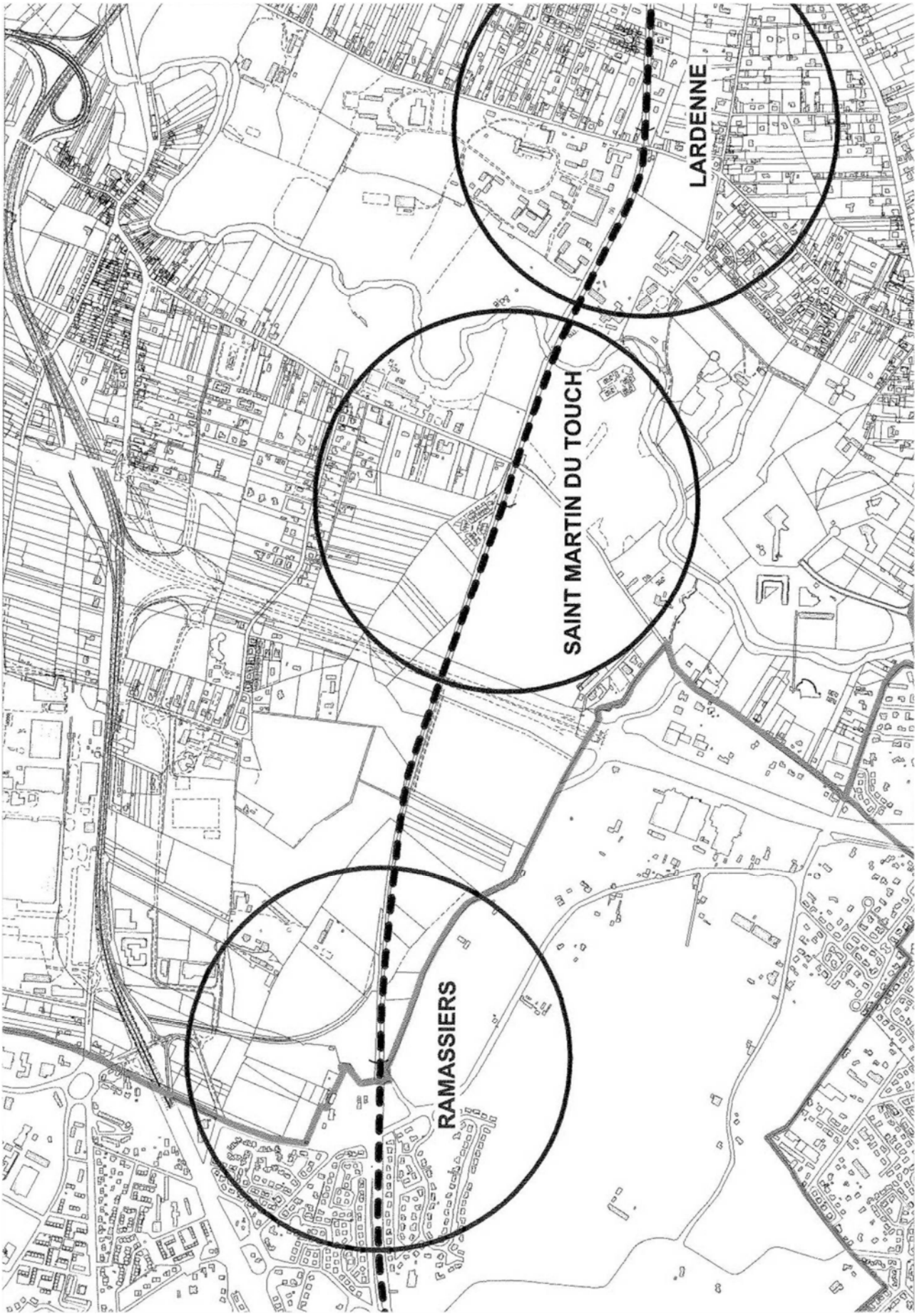

JEAN JAURES
FRANCOIS VERDIER
JEANNE D'ARC
CARMES
CANAL DU MIDI
COMPANS-CAFFARELLI


FRANCOIS VERDIER
CARMES
PALAIS DE JUSTICE
SAINT MICHEL
SAINT AGNE - S.N.C.F.
SAOUZELONG
EMPALOT


FACULTE DE PHARMACIE
RANGUEIL
SAOUZELONG
SAINT AGNE - S.N.C.F.
EMPALOT


RAMONVILLE
UNIVERSITE PAUL SABATIER
FACULTE DE PHARMACIE


SAINT CYPRIEN
TOEC
LARDENNE


LARDENNE
SAINT MARTIN DU TOUCH
RAMASSIERS

ORDONNANCES D'ARCHITECTURE

Place du Capitole – Place Wilson – Allées F. Roosevelt

Place du Capitole - Place Wilson - Allées F. Roosevelt

Le présent règlement est applicable à tous travaux concernant les façades donnant sur la Place du Capitale - Place Wilson - Allées F. Roosevelt, ainsi qu'aux retours de ces ordonnances d'Architecture sur les rues qui y aboutissent.

1- Maçonneries des façades :

1.1 - Les matériaux bruts d'origine brique ou pierre, doivent être conservés, rétablis ou si nécessaire, remplacés à l'identique et doivent toujours être laissés apparents.

1.2 - Les éléments en briques seront soit lavés, soit brossés, soit nettoyés par tout procédé adapté à leur nature. Ils seront restaurés à l'aide de brique foraine pleine masse de récupération, rejointoyés au mortier de chaux hydraulique naturelle NFP 15-311 NHL, selon la technique et la coloration d'origine.

1.3 - Les maçonneries de brique seront protégées à l'aide d'une patine ou d'un hydrofuge, d'un aspect mat et incolore.

2 - Rez - de- chaussée

2.1 - Les menuiseries et les vitreries doivent être installées à 18 cm en retrait du nu de la façade. Les vitreries doivent être constituées de glaces claires, transparentes, non réfléchissantes, des verres sablés sont acceptés. Les menuiseries seront en aluminium laqué ou bois peint. En hauteur, la vitrine viendra contre la sous face des bandeaux horizontaux d'origine, il n'y aura pas de retombée supplémentaire.

2.2 - Place Wilson et Allées F. Roosevelt : Lorsque les bandeaux horizontaux, d'une hauteur de 0,66 m sont replacés, ils doivent l'être sous la naissance de l'arc plein cintre, à 0,05 m en retrait du nu de la façade.

Place du Capitole : les bandeaux maçonnés en briques foraines seront conservés.

2.3 - Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes, repliables à bras invisibles avec ou sans lambrequins sont seuls autorisés, ils doivent être situés à l'intérieur des tableaux, sans recouvrement des maçonneries de façade, contre le dessous des bandeaux horizontaux, ou contre les linteaux droits. Ils seront unis:
* couleur gris bleu ou blanc cassé pour la place Wilson et allées F. Roosevelt.
* couleur blanc cassé pour la place du Capitole.

2.4 - Les dispositifs d'éclairage en façade autres que ceux de l'éclairage public sont interdits.

2.5 - L'occupation du domaine public par des éléments fixes est interdite.(Hors mobilier urbain)

3 - Entresol

3.1 - Imposte plein cintre:

Place Wilson - Allées F. Roosevelt et *Place du Capitole* : voir croquis ci joint.

Les vitreries doivent être constituées de glaces claires, transparentes, non réfléchissantes. Des verres sablés sont acceptés.

Les menuiseries seront en bois peint, sauf dans le cas ou, d'une manière unitaire, on traite la totalité du percement de l'arcade qui peut alors être en métal laqué. La teinte des menuiseries sera choisie dans la palette couleur de la ville de Toulouse.

3.2 - Petits percements :

Place du Capitole : Les menuiseries bois deux vantaux avec garde corps sont à restituer.

Place Wilson et Allées F. Roosevelt : Menuiseries en bois peint, deux vantaux, deux carreaux ou bien plein vitrage bois peint ou aluminium laqué si on traite de la même manière le percement inférieur.

La teinte des menuiseries sera choisie dans la palette couleur ville de Toulouse.

3.3 - Les auvents, les stores, les lambrequins, les volets extérieurs, ainsi que tout autre dispositif assimilable sont interdits.

3.4 - Les dispositifs d'éclairage en façade autres que ceux de l'éclairage public sont interdits.

Place du Capitole : Sous les arcades la retombée formée par le nez de plancher, le linteau et la corniche sera traité partout de façon identique à la porte cochère n°9.
Les menuiseries seront tiercées en bois peint, avec garde corps au centre.
Les devantures seront en bois.

4 - Etages

4.1 - Les fenêtres seront toujours composées selon la menuiserie d'origine à savoir:

Premier étage :

Fenêtre ouvrant à la française avec trois carreaux de la hauteur de l'imposte, une imposte séparée par une corniche intermédiaire, avec deux ouvrants à un seul carreau chacun.

Deuxième étage :

Deux ouvrants composés de 3 carreaux verticaux (Place Wilson et Allées F. Roosevelt) et 4 carreaux verticaux (Place du Capitole) plus hauts que larges.

Toutes les menuiseries seront implantées à 0,20 m au moins, en retrait du nu extérieur de la façade.

Toutes les menuiseries seront en bois, pentes de couleur identique, à savoir Astral SO 05 55 (gris bleu) ou similaire.

4.2 - En occultation peuvent être utilisés des volets intérieurs en bois, qu'il est exclu de peindre en blanc mais plutôt en gris moyen. Les volets extérieurs, y compris les volets roulants sont interdits.

4.3 - Les stores ne peuvent être autorisé que sous la forme suivante : store droit à enroulement vertical, sans pente, sans glissière, de couleur blanc cassé, posé contre la menuiserie. Les lambrequins et auvents sont interdits.

4.4 - Les dispositifs d'éclairage en façade autres que ceux de l'éclairage public sont interdits

4.5 - Balustres : Après un nettoyage doux (cf. briques) l'aspect naturel de la terre cuite sera conservé, seul un hydrofuge incolore et non brillant sera appliqué.

4.6 - *Allées F. Roosevelt et place Wilson :* La corniche recevra une bande de zinc avec finition en boudin sur la façade.

Schéma d'ordonnance de la Place du capitole :

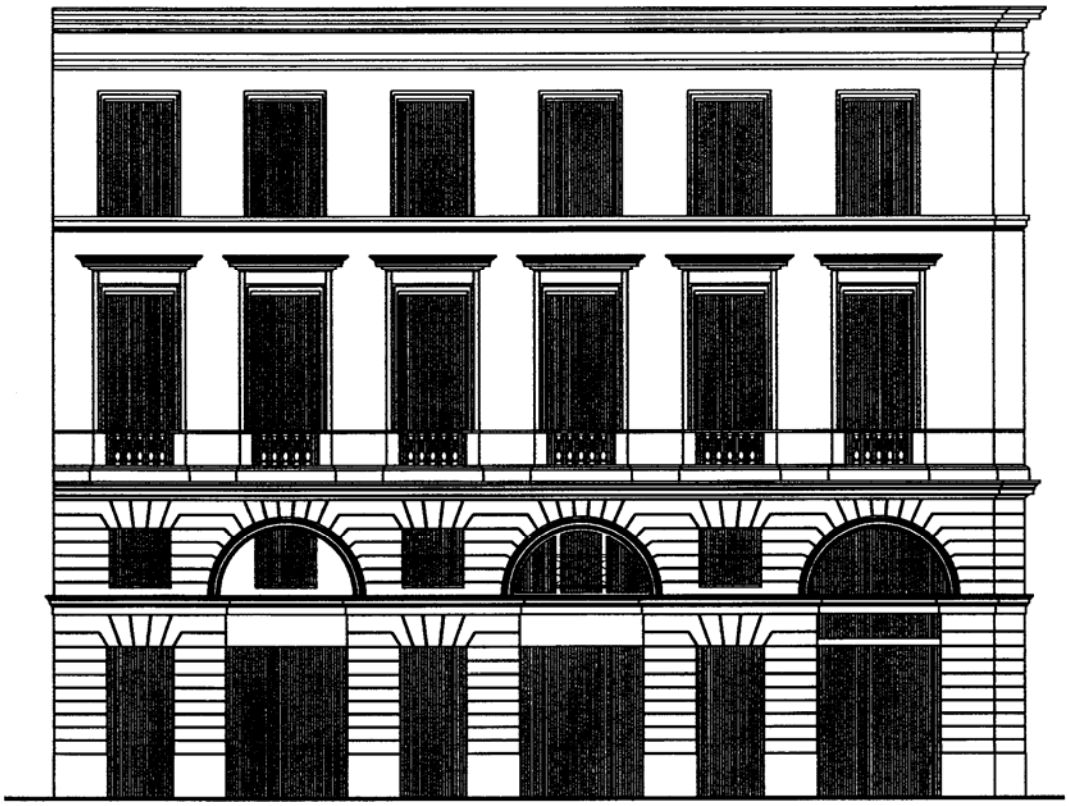
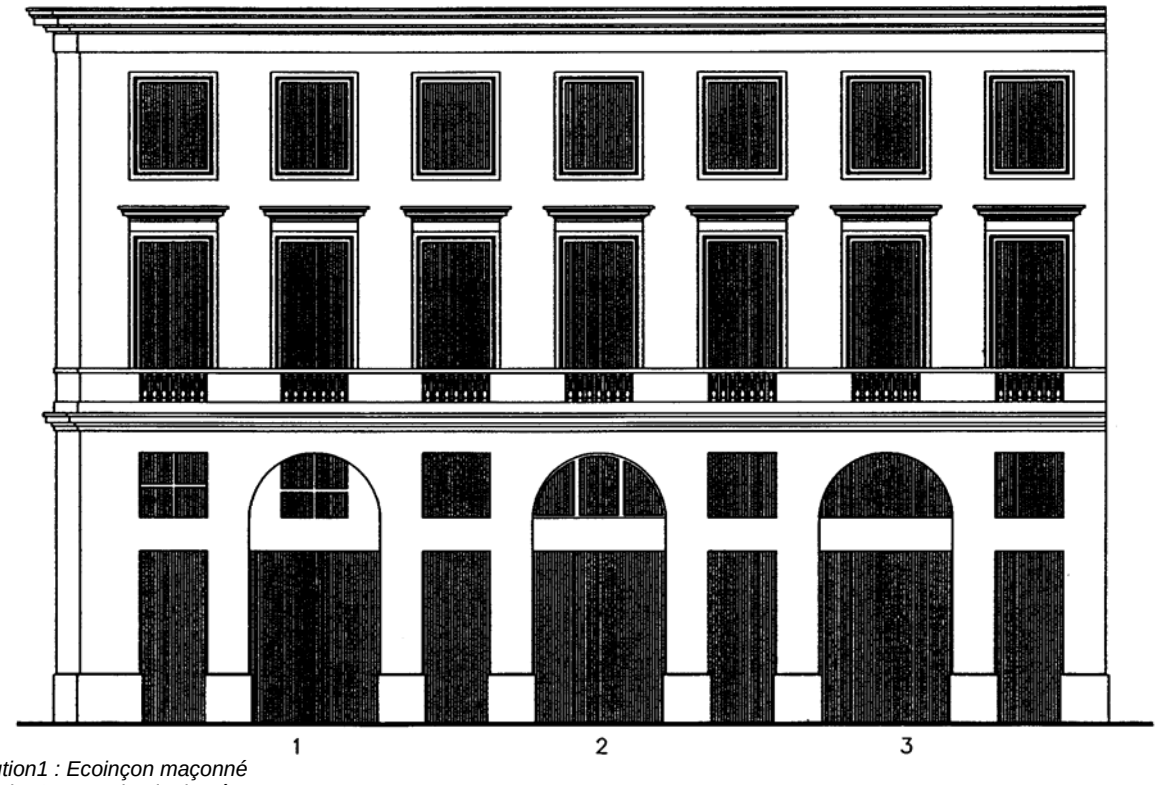


Schéma d'ordonnance de la place Wilson et des allées F Roosevelt



solution1 : Ecoinçon maçonné
solution2 : Menuiserie tiercée
solution3 : Plein vitrage

PRESCRIPTIONS D'ARCHITECTURE

Place intérieure Saint-Cyprien – Place Roguet

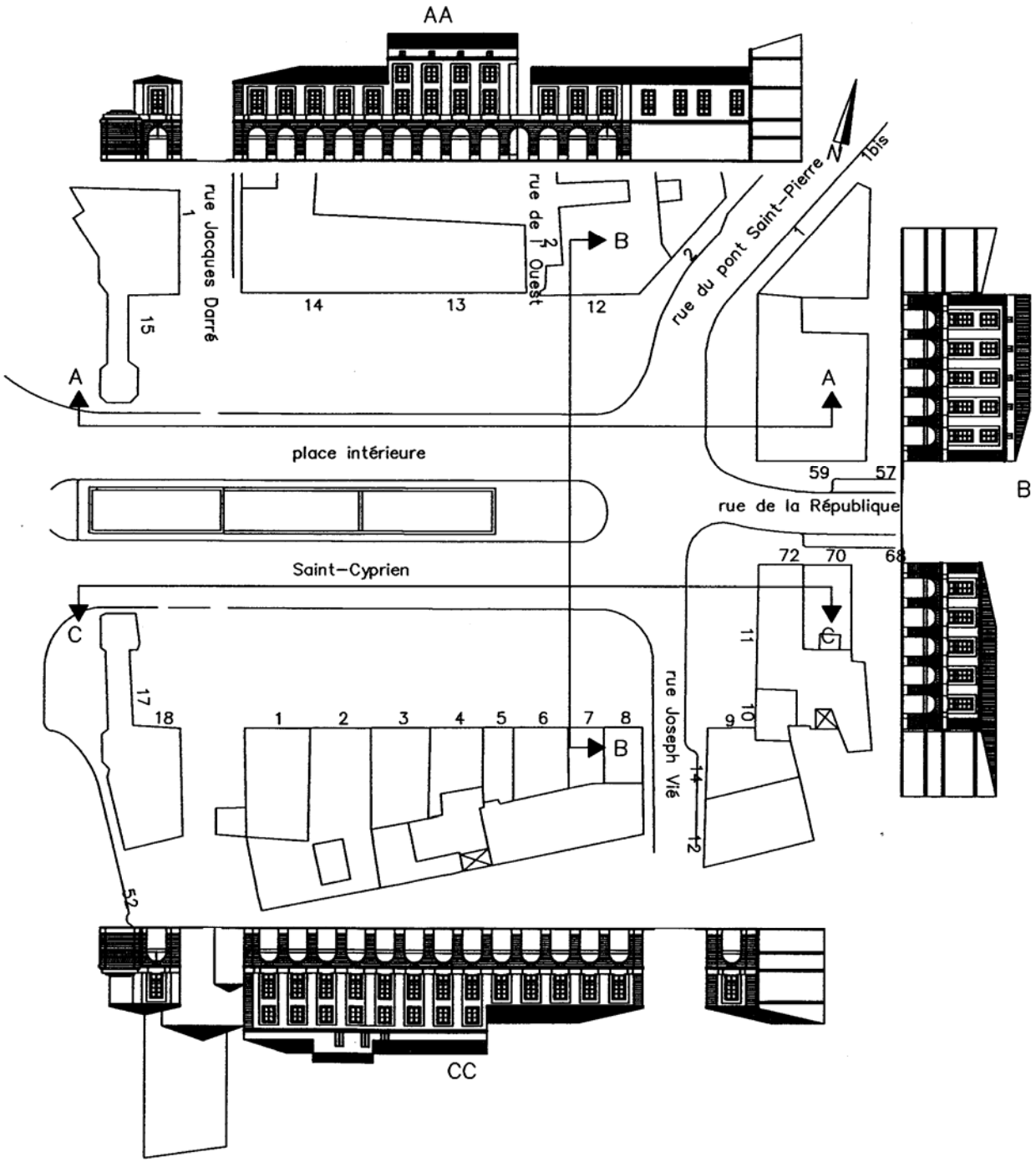

Prescription d' architecture place Roguet
Prescription d' architecture place Saint-Cyprien
Mesure d' accompagnement
échelle 1 / 1500
Immeuble à conserver en l' état

Place Intérieure

SAINT-CYPRIEN

Etat actuel

échelle : 1 / 750

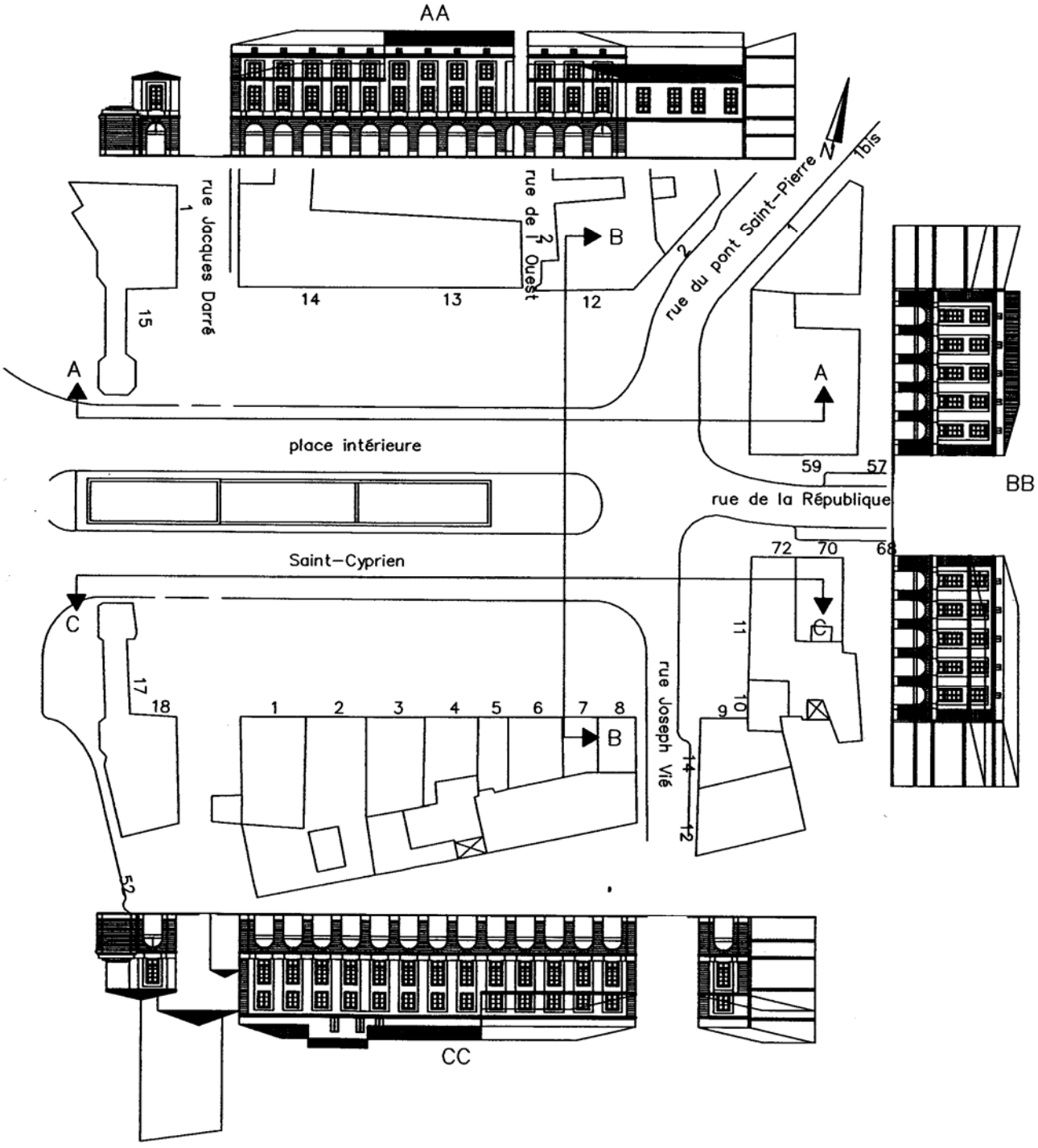


Ploce Intérieure

SAINT-CYPRIEN

Etat futur

échelle : 1 / 750

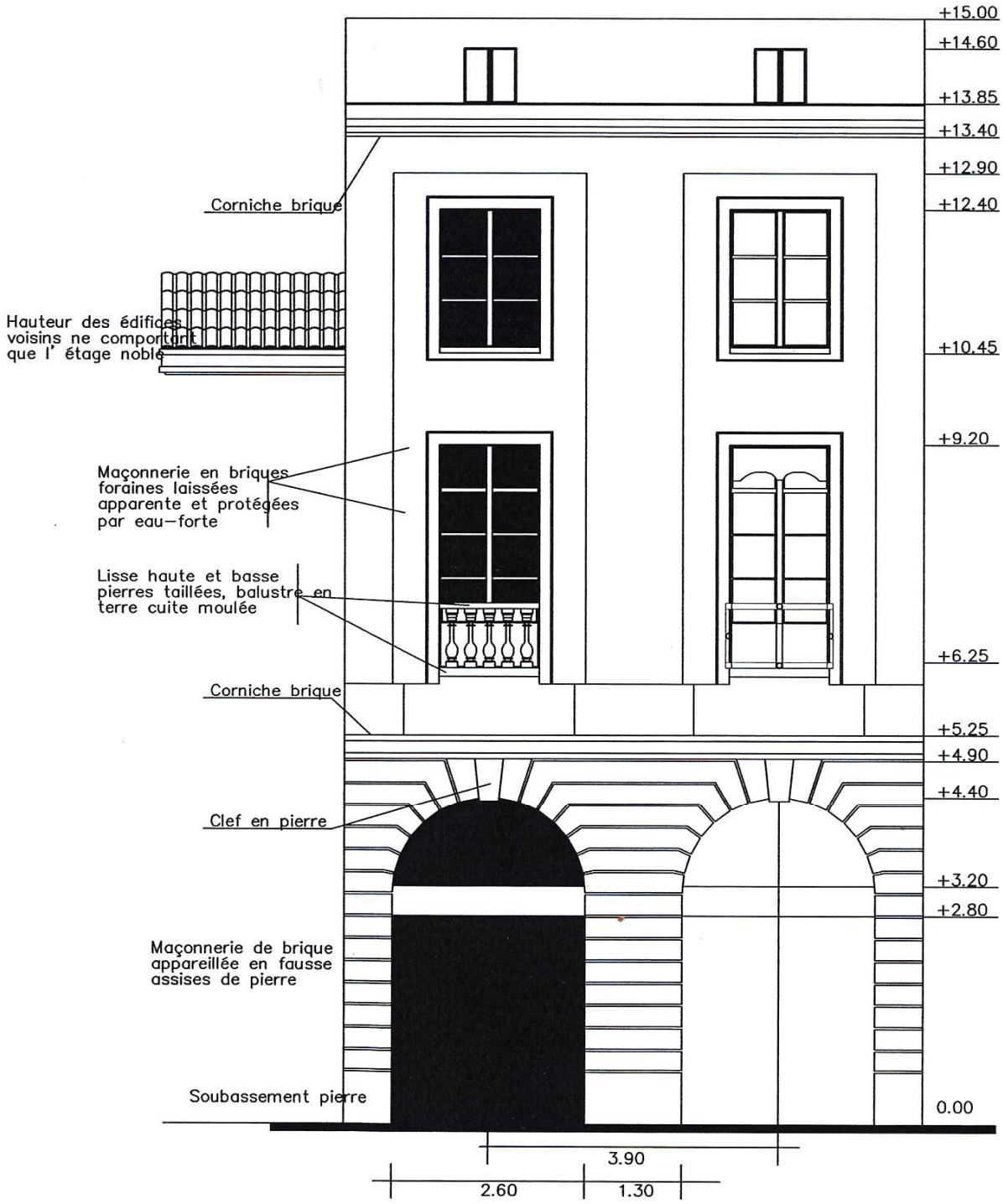


IMMEUBLE TYPE

Place SAINT-CYPRIEN

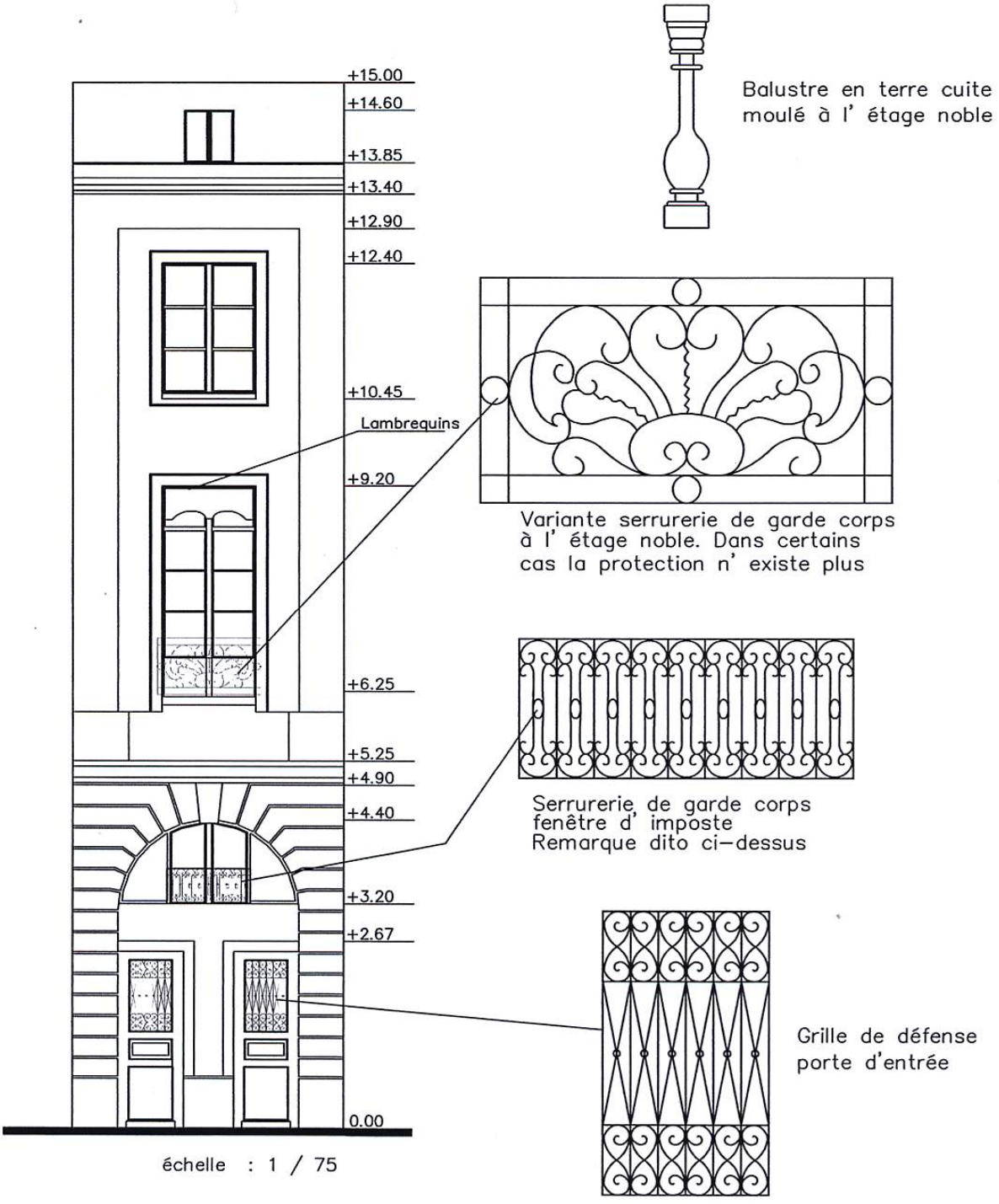
Immeuble de référence pour fixer l'ordonnance générale

échelle : 1 / 75



NOTA : les éléments d'ornementation sont à conserver
ou à restituer sur les façades d' un même immeuble

détails échelle : 1 / 25



MESURES D' ACCOMPAGNEMENT - Place SAINT-CYPRIEN

- hauteur maximale H admise : 15 mètres (comptée conformément à I' article 10).
- les façades sur rue devront être adaptées à la présente prescription et aux rythmes des façades déjà existantes (rythmes, percements, matériaux).

PRESCRIPTION D'ARCHITECTURE - PLACE ROGUET :

==========

Dispositions Générales :

- la surélévation au-dessus de la cote 6,87 sera de type A ou de type B.
- surélévation du type B : le remplissage en produits verriers ne pourra pas représenter plus d'une trame sur deux d'un seul tenant (valeur maxi de la trame : voir élévation)
- les planchers sont donnés à titre indicatif
- la hauteur absolue (H) est de 15 mètres (comptée conformément à l'article 10)
- l'ensemble des éléments structurant de cette prescription (corniches, débord de toiture, rythmes et nus de façades...) devra être composé de manière à assurer une cohérence entre les différentes unités foncières.

  A ce seul fait, et si nécessaire, des adaptations mineures pourront être apportées aux dispositions et cotes précisées sur les coupes et élévations.

Mesures d'accompagnement :

- hauteur maximale (H) admise : 15 mètres (comptée conformément à l'article 10)
- en cas de démolition des façades rues :
  - sur la place Roguet : la prescription devra être réalisée :
  - sur les autres rues aboutissant à la Place (selon plan):les façades sur rue devront être adaptées à la présente prescription (rythmes, percements, matériaux...)

Légende coupes et élévations :

1 - largeur des ouvertures à prévoir + marquer la verticalité.

2 - membrures primaires : membrures primaires verticales : elles ne seront prévues que dans le cas ou le remplissage prévu en (4) sera réalisé en produits verriers.

3 - membrures secondaires

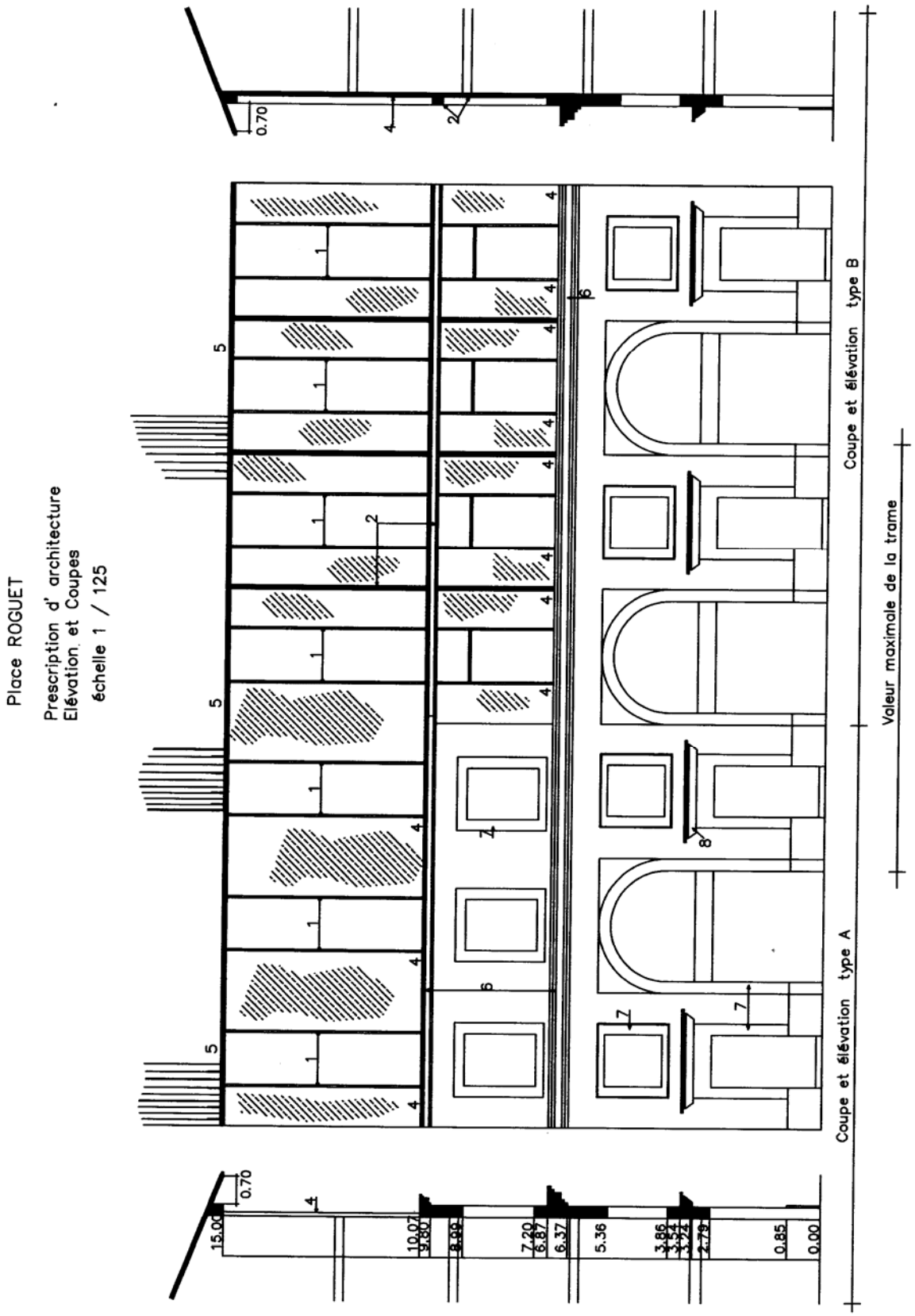
4 - remplissage en mur rideau : nu en retrait par rapport aux étages inférieurs ; matériaux : terre cuite (briques...) ou produits verriers.

5 - couverture tuile canal

6 - corniches briques moulurées identiques à existant

7 - briques foraines (cf existant)

8 - entablement en briques moulurées.


Place ROGUET
Prescription d' architecture
Elévation et Coupes
échelle 1 / 125
Coupe et élévation type B
Valeur maximale de la trame
Coupe et élévation type A
0.70
15.00
10.07
9.80
7.20
6.87
6.37
5.36
3.86
3.54
3.24
2.79
0.85
0.00

LISTE NUMERIQUE DES EMPLACEMENTS RESERVES



Numéro	DESTINATION	Bénéficiaire	Surface m²
19	Equipement de quartier et espace vert - Saint-Exupéry	COMMUNE	6750
45	Terrains de sport, et accès piétonnier quartiers Cépière - Fontaine-Lestang	COMMUNE	7720
48	Extension du cimetière de Lardenne	COMMUNE	12870
53	Extension du cimetière de Montaudran	COMMUNE	21150
62	Espace vert - quartier Raphaël	COMMUNE	10660
67	Lycée des Arènes	COMMUNE	10460
85	Espace vert - Equipement public - Barrière de Lombez	COMMUNE	7430
94	E.D.F.	EDF	16390
142	Espace vert, équipement sportif et culturel - quartiers Amidonniers et Ponts-Jumeaux	COMMUNE	41370
163	Usine de traitement des eaux de Ginestous	SIECCNT	10470
164	Poste de transformation de St-Cyprien	EDF	980
165	Poste de transformation du Château de l'Ile	EDF	1060
183	Aménagement des rives du Touch	COMMUNE	21810
201	Autoroute A61, Rocade Nord et Rocade Est	ETAT	600140
202	Aménagements complémentaires au boulevard de structure Nord	COMMUNE	5070
209	Raccordement route de Launaguet à la voie de dégagement du Raisin	COMMUNE	5220
210	Prolongement et élargissement de la rue Paul Valéry	COMMUNE	4220
211	Voie d'accès de la Rue Fénélon à la voie de dégagement du Raisin	COMMUNE	270
212	Elargissement impasse Guillaume Rigal	COMMUNE	1470
220	Branchement de l'avenue de Larrieu sur la voie de dégagement Sud - Ouest	ETAT	8210
222	Elargissement et prolongement du chemin de Pujibet	COMMUNE	6640
225	Elargissement impasse du Mont-Blanc	COMMUNE	860
228	Elargissement du chemin de Baluffet	COMMUNE	3670
229	Elargissement rue Renoir, rue Ohnet - Branchement sur le Bd urbain de structure Nord et liaison piétons/cycles impasse Racaud	COMMUNE	2350
230	Voie de désenclavement de la rue R. Vasseur au chemin Nicol	COMMUNE	3690
231	Voie de raccordement du chemin de Gramont au boulevard de structure	COMMUNE	3090
233	Elargissement du chemin des Canalets	COMMUNE	40
238	Liaison chemin des Herbettes - chemin des Maraîchers et aménagement piétons/cycle	COMMUNE	9100
241	Elargissement du chemin des Côteaux de Pech-David	COMMUNE	3200
242	Contournement Sud	DEPARTEMENT	66460
243	Raccordement sur le contournement Sud	COMMUNE	33520
244	Contournement Sud - Barreau du Chapître	ETAT	5650
245	Liaison chemin de Basso-Cambo et chemin de Canto-Laouzeto	COMMUNE	3240
248	Voie du Canal St-Martory	SMTC	107610

Numéro	DESTINATION	Bénéficiaire	Surface m²
249	Voie de dégagement Ouest	ETAT	25610
255	Elargissement du boulevard R. Wagner	GRAND TOULOUSE	1780
256	Elargissement et prolongement du chemin de Casselardit	GRAND TOULOUSE	50200
258	Déviation route de Bayonne (RN 124)	ETAT	7760
259	Elargissement de la rue Négogousses	COMMUNE	90
261	Liaison piétons_cycles entre chemin Carrosse et rue Vénasque	COMMUNE	830
263	Elargissement du chemin de Lapparou	COMMUNE	2060
264	Liaison rue du Prado - Impasse de Bagnolet - Desserte équipement	COMMUNE	2020
268	Prolongement du Chemin Pujibet	COMMUNE	430
269	Prolongement et élargissement de la rue Roquemaurel	COMMUNE	1710
273	Liaison piétonne et cyclable vers Ch. Mazaigues	COMMUNE	890
275	Voie nouvelle - Accès sur le Ch. de Guilhermy	COMMUNE	1340
277	Voie nouvelle - Accès sur le Ch. de Licard	COMMUNE	980
280	Elargissement impasse de Bagnolet	COMMUNE	1000
284	Voies nouvelles - Accès sur le chemin de Monlong et sur le chemin du Loup	COMMUNE	5250
285	Voie nouvelle - Accès sur le Ch. Tucaut	COMMUNE	660
286	Voie nouvelle - Accès sur la Rte. de Seysses	COMMUNE	2440
289	Echangeur du Chapitre (voie de dégagement Sud-Ouest - Contournement Ouest - Contournement Sud)	ETAT	13070
293	Elargissement du chemin du Vallon	COMMUNE	1450
298	Elargissement du chemin de Gironis	COMMUNE	4960
299	Rocade Sud	ETAT	85570
308	Liaison rue de Fenouillet - Chemin du Pratlong	COMMUNE	3920
314	Pénétrante du raisin	GRAND TOULOUSE	11180
321	Aménagement du chemin de Fenouillet et de Naubalette	COMMUNE	900
322	Voie ferrée dans la vallée de l'Hers	SNCF	294810
325	Désenclavement des Rues en impasse : Soleil d'Or, Hérold, Miramar - Liaison des Rues : Bartholdi, Artistes, Bons Amis, de la Fourmi - Désenclavement de la Rue E. Guyaux	COMMUNE	1650
330	Liaison de la rue des Fontaines n° 40 à la rue de Bourrassol n° 29	COMMUNE	990
334	Liaison piétonne entre l'Av. Etienne Billières, le centre aéré et le groupe scolaire Patte d'Oie	COMMUNE	680
344	Aménagement du carrefour formé par le boulevard des Minimes à l'avenue de Lyon	COMMUNE	120
350	Elargissement de la rue du Libre Echange	COMMUNE	720
370	Prolongement piétonnier de l'impasse du Jura vers le ch. Michoun	COMMUNE	2180
375	Contournement Ouest - RD 980	DEPARTEMENT	223450
376	CD 63 : Elargissement entre CD 15 et voie de dégagement Sud-Ouest	DEPARTEMENT	2970

Numéro	DESTINATION	Bénéficiaire	Surface m²
382	Voie de désenclavement de l'impasse de la Pélude	COMMUNE	780
383	Usine des eaux de Pech-David	COMMUNE	7220
387	Installation E.D.F.	EDF	14390
393	Recalibrage du Chemin du Calquet	COMMUNE	590
415	Station des Capelles	SMTC	1330
433	Tracé de la ligne E vers Purpan et stations	SMTC	7040
450	Ligne B - Tronçon sud	SMTC	20510
460	Ligne C - Suppression du PN 12 Avenues de Lombez et de Lardenne	SMTC	1920
461	Ligne C - Parking station des Capelles	SMTC	3810
462	Ligne C - Suppression du passage à niveau des Capelles	SMTC	4930
507	Piste cyclable Jules Julien	COMMUNE	230
510	Piste cyclable Croix de Pierre	COMMUNE	1360
511	Piste cyclable Bd Déodat de Séverac, Route de Seysses	COMMUNE	4870
516	Liaison piétonne et cyclable Lardenne et accès riverains	COMMUNE	2970
520	Piste cyclable Casselardit	COMMUNE	960
521	Piste cyclable Casselardit	COMMUNE	290
524	Piste cyclable Cité Amouroux	COMMUNE	1090
536	Piste cyclable Bazacle	COMMUNE	290
541	Piste cyclable Zone Industrielle Nord, rive droite du canal latéral	COMMUNE	890
542	Piste cyclable Minimes	COMMUNE	710
543	Piste cyclable Minimes	COMMUNE	730
544	Piste cyclable Mazades	COMMUNE	1300
548	Piste cyclable St-Cyprien	COMMUNE	220
554	Piste cyclable et chemin piétons Cépière	COMMUNE	1550
556	Voie piétonne St-Michel	COMMUNE	860
558	Accès piétons aux Coteaux de Pech David	COMMUNE	1370
600	Voie de desserte sur le chemin du Chapître	COMMUNE	6870
603	Elargissement du chemin du Chapître	COMMUNE	5030
605	Zone de la Marcaissonne - Accès au chemin de Malepère	COMMUNE	680
606	Liaison voie artérielle Nord Launaguet au diffuseur du Raisin et aménagement des abords	GRAND TOULOUSE	79670
607	Liaison chemin de Fenouillet	COMMUNE	620
612	Aménagement du chemin des Carmes	COMMUNE	2510
613	Zone de la Marcaissonne - Desserte sur le chemin des Carmes et aménagement du fossé mère	COMMUNE	620
614	Liaison chemin de Gabardie - Chemin Sarette et boulevard d'Atlanta	COMMUNE	920
621	Aménagement carrefour rue St Roch et rue des Casernes	COMMUNE	120
623	Voie de structuration à Pouvourville	COMMUNE	13760
627	Doublement ligne SNCF Toulouse - St.Sulpice	RFF	16290

Numéro	DESTINATION	Bénéficiaire	Surface m²
628	Restructuration Lycée Ozenne	REGION	1350
630	Liaison Zone de Fondeyre - Avenue de Fronton	COMMUNE	4070
632	Elargissement Chemin Dortis	COMMUNE	1760
633	Elargissement du Chemin de Paléficat et du Chemin de Furet	COMMUNE	3010
634	Elargissement de la Rue Edgar Degas	COMMUNE	1050
636	Elargissement du Chemin Raynal, Rue Michel Ange, Rue d'Aussonne	COMMUNE	400
637	Elargissement Rue Roland Garros, Rue Charles Gounod, Rue de Monmorency	COMMUNE	980
642	Recalibrage Chemin Savit	COMMUNE	2000
643	Elargissement de la Rue Jean d'Alembert	COMMUNE	3270
644	Elargissement du Chemin du Carrelot	COMMUNE	2430
645	Elargissement du Chemin de Licard	COMMUNE	2100
648	Elargissement du chemin de Guilhermy	COMMUNE	14640
650	Liaison Zone du Palays - Zone de la Marcaissonne	COMMUNE	3220
651	Zone de la Marcaissonne - Desserte sur le chemin de Malepère	COMMUNE	320
652	Aménagement du carrefour Rue Dubezy - Rue St Hubert	COMMUNE	70
653	Liaison Chemin de Liffard - Voie du Canal de St Martory	COMMUNE	6340
657	Elargissement Rue Michel Ange	COMMUNE	230
659	Aménagement d'itinéraire RN 20 Nord	ETAT	16950
660	Voie nouvelle - Raccordement sur l'Avenue de Fronton	COMMUNE	2590
663	Voie Nouvelle - Raccordement sur le Chemin de Launaguet	COMMUNE	570
664	Restructuration de la cité judiciaire	MINIST. JUSTICE	510
667	Coulée verte de la vallée de l'Hers	COMMUNE	5160
668	Elargissement du Chemin du Marin	COMMUNE	550
672	Elargissement de l'Impasse Daguin	COMMUNE	760
673	Restructuration de la cité judiciaire	MINIST. JUSTICE	80
677	Voie nouvelle : Route Départementale n° 918	DEPARTEMENT	5450
681	Equipement public. Quartier de Firmis	COMMUNE	3110
686	Pan coupé Avenue de Lardenne / Chemin de Saint Amand	COMMUNE	10
689	Accès au secteur de la Cartoucherie - Côté Sud	COMMUNE	7780
702	Aménagement du carrefour av. de Lespinet - chemin de la Cale	COMMUNE	60
704	Aménagement du chemin de Lestang	COMMUNE	1340
705	Aménagement du carrefour route de Seysses – Av. Champollion	COMMUNE	40
706	Aménagement de la rue Fouque	COMMUNE	100
707	Aménagement du chemin des Tuileries	COMMUNE	360
708	Desserte de la Cité Ancely - avenue des Arênes Romaines	COMMUNE	690
710	Desserte du PAE Licard-Tucaut et liaison piétons-cycles	COMMUNE	4060
711	Liaison route de Seysses - Chemin du Chapître	COMMUNE	7180

Numéro	DESTINATION	Bénéficiaire	Surface m²
712	Voie de liaison Chemin des Izards - ZAC de Borderouge - chemin de Pugibet	COMMUNE	2740
715	Liaison avenue de Fronton - avenue des Etats-Unis	COMMUNE	680
716	Elargissement de la rue de Fenouillet	COMMUNE	3400
718	Liaison piétonne et cyclable chemin Nicol - impasse Bertillon	COMMUNE	270
719	Groupe scolaire de Pouvourville et aménagement de la trame verte du Schéma Directeur	COMMUNE	17590
721	Liaison piétonne et cyclable impasse du Coin Fermé - impasse Pendanx	COMMUNE	110
722	Aménagement de la rue Poutier	COMMUNE	2220
727	Voie d'insertion de l'échangeur de Borderouge	ETAT	2900
730	Liaison piétonne et cyclable impasse Marestan - Rte de Seysses	COMMUNE	1370
733	Desserte du site de Bourrassol	COMMUNE	740
735	Liaison piétonne et cyclable Croix Daurade - impasse du Cimetiére	COMMUNE	1420
737	Liaison multimodale Sud-Est	GRAND TOULOUSE	102070
739	Liaison piétonne et cyclable de la Marcaissonne	COMMUNE	5830
741	Liaison piétonne et cyclable chemin de Pechbusque	COMMUNE	1890
742	Aménagement carrefour Route de Labége - chemin de Malepère	COMMUNE	560
744	Liaison piétonne et cyclable Avenue de Lombez - impasse Roquemaurel	COMMUNE	1670
746	Liaison piétonne et cyclable Quartier Universitaire de Rangueil - station de Métro "Ramonville - Buchens"	SMTC	900
748	Liaison station de Métro "Ramonville - Buchens" - route de Revel - St-Orens : section Palays Marcaissonne	SMTC	9850
749	Liaison station de Métro "Ramonville - Buchens" - route de Revel - St-Orens : section Rangueil - Lespinet - Montaudran	SMTC	17860
751	Liaison rue Jean de Bernuy - P.A.E. du Chapitre	COMMUNE	960
752	Quartier Bagatelle - Désenclavement vers la route de Saint-Simon et opérations d'accompagnement	COMMUNE	7710
753	Aménagement du chemin de Borderouge	COMMUNE	390
754	Liaison piétonne crêche associative - rue Etcheverlepo	COMMUNE	200
755	Aménagement d'un carrefour route d'Agde et avenue Marcel Doret	COMMUNE	230
756	Aménagement du carrefour : Zac de Bourrassol - bd R. Wagner	COMMUNE	90
757	Schéma directeur : boulevard urbain structurant et aménagement de la rue Laurencin et chemin de Mandille	GRAND TOULOUSE	25180
758	Liaison chemin de Ginestous – ch. de Chantelle - Zac Garonne	COMMUNE	1050
759	Liaison entre les rues Edmond Rostand et de la Faisanderie	COMMUNE	1260
760	Liaison entre le Boulevard André Netwiller et le lac de la Maourine	COMMUNE	3320
761	Liaison entre le boulevard André Netwiller et le ch. de Lanusse	COMMUNE	1840
762	Liaison entre le chemin de Lanusse et la rue A. Etcheverlepo	COMMUNE	590

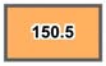
Numéro	DESTINATION	Bénéficiaire	Surface m²
763	Liaison entre la rue Edmond Rostand et la rue des Vignes	COMMUNE	100
764	Elargissement de la rue Milhes	COMMUNE	170
765	Aménagement d'un giratoire avenue de l'Observatoire - rue Képler	COMMUNE	80
766	Aménagement d'un giratoire chemin Lanusse - chemin Lapujade	COMMUNE	10
767	Aménagement d'un giratoire chemin Nicol - rue Cousin - chemin Michoun	COMMUNE	50
768	Liaison Voie du Canal St-Martory - Basso Cambo	SMTC	6010
769	Liaison chemin de la Pelude chemin des Maraîchers	COMMUNE	7660
770	Liaison piétons-cycles chemin de Virebent - boulevard Netwiller	COMMUNE	80
771	Liaison piétons-cycles rue Claude Forbin	COMMUNE	980
773	Aménagement de la passerelle Impasse de la Baraquette	COMMUNE	60
775	Liaison piétons-cycles chemin de Gabardie - Zone verte	COMMUNE	960
776	Boulevard urbain de Ginestous	GRAND TOULOUSE	2700
777	Liaison piétons-cycles entre la route d'Agde et l'impasse Théodore Lenôtre	COMMUNE	80
780	Aménagement du chemin de Virebent	COMMUNE	1380
781	Aménagement du débouché de la rue Vittel sur le chemin de Casselardit	COMMUNE	50
782	Aménagement du carrefour Chemin Nicol - rue André Vasseur	COMMUNE	40
784	Ligne C - Halte des Capelles - Extension du quai	RFF	220
785	Cheminement piétons-cycles entre le chemin de Pouvourville et le chemin de Narrade	COMMUNE	2470
786	Extension du dépôt d'autobus	SMTC	17310
787	Liaison Ramonville - station Sabatier	SMTC	5720
788	Elargissement de la rue Ernest Renand	COMMUNE	110
789	Desserte secteur Grand Selve	COMMUNE	4090
790	Extension d'une crêche	COMMUNE	130
791	Création d'une crêche	COMMUNE	1140
792	Aménagement carrefour Rue Fondeville - Chemin d'Auzeville et réalisation d'un parking	COMMUNE	460
793	Desserte future zac St-Exupéry sur chemin des Herbettes	COMMUNE	1660
795	Liaison Rte de Launaguet - Ch de Croix-Bénite	COMMUNE	660
796	Elargissement du chemin de Froideterre	COMMUNE	3350
798	Liaison Boulevard de la Méditerranée - Avenue de Lespinet	COMMUNE	2420
799	Cheminement piétons - carrefour ch. de Moulis - ch de Croix-bénite	COMMUNE	100
800	Ligne B - Réalisation du tunnel Ramonville-Buchens / Université Paul Sabatier-Bellevue et aménagement de la station (et ses abords) : Université Paul Sabatier-Bellevue	SMTC	24590
801	Ligne B - Réalisation d'un accès technique au tunnel de Ramonville-Buchens / Université Paul Sabatier-Bellevue	SMTC	150
802	Ligne B - Réalisation et aménagement de la station (et ses abords) : Pharmacie	SMTC	4020

Numéro	DESTINATION	Bénéficiaire	Surface m²
803	Ligne B - Réalisation d'un accès technique au tunnel Pharmacie / Rangueil	SMTC	160
804	Ligne B - Réalisation et aménagement de la station (et ses abords) : Rangueil	SMTC	1890
805	Ligne B - Réalisation et aménagement de la station (et ses abords) : Saouzelong	SMTC	2490
806	Ligne B - Réalisation et aménagement de la station (et ses abords) : Saint-Agne-SNCF	SMTC	1360
807	Ligne B - Réalisation d'un accès technique et pompiers au tunnel St Agne-SNCF/ Empalot-Jean Moulin	SMTC	400
808	Ligne B - Réalisation et aménagement de la station (et ses abords) : Empalot-Jean Moulin	SMTC	3250
809	Ligne B - Réalisation et aménagement de la station (et ses abords) : Canal du Midi	SMTC	1020
810	Ligne B - Réalisation et aménagement de la station (et ses abords) : Barrière de Paris	SMTC	810
811	Ligne B - Réalisation d'un carrefour ,d'un accès et de l'aménagement d'un parking ,de la station (et ses abords) : La Vache	SMTC	15270
812	Ligne B - Réalisation de deux accès techniques et pompiers aux tunnels Barrière de Paris / La Vache et la Vache / les Izards	SMTC	590
813	Ligne B - Réalisation et aménagement de la station (et ses abords) : Les Izards	SMTC	930
816	Ligne B - Réalisation du garage atelier de Borderouge	SMTC	780
817	Ligne B - Réalisation de l'ouvrage Niel	SMTC	11540
818	Ligne ferroviaire de Toulouse - Bayonne : création d'une voie d'évitement	SNCF	1270
819	Restructuration de l'université de Toulouse 2	Université Toulouse	8010
820	Réaménagement du chemin de Basso Cambo	COMMUNE	130
821	Aménagement du carrefour Av. Balansa-Rue de Limayrac	COMMUNE	40
822	Aménagement carrefour Avenue Limayrac-Bonamy-Lafilaire	COMMUNE	70
823	Aménagement Rue de Limayrac	COMMUNE	170
824	Giratoire route d'Espagne - impasse Langlade	COMMUNE	140
825	Aménagement d'un giratoire rue Gonin - chemin de Payssat	COMMUNE	640
826	Réaménagement du chemin de la Flambère	COMMUNE	1960
827	Zone de la Marcaissonne - Desserte du secteur de Malepère	COMMUNE	14850
828	Voie du Canal Saint-Martory	SMTC	31950
829	Extension parc relais de Borderouge	SMTC	5500
830	Aménagement Rue Marie Louise Dissart	COMMUNE	330
831	Aménagement Chemin Galy – rue Dominique Clos	COMMUNE	40
832	Liaison piétonne et cyclable Rue des Hortensias – rue Cailhava	COMMUNE	2100

ZOOM SUR LES GRAPHIQUES DE DETAILS

LEGENDE ZAC MARENGO

Espace constructible B



Hauteur maximale NGF autorisée



Hauteur maximale NGF
imposée dans la bande de 15m comptée à partir de l'alignement du Boulevard et de l'avenue G. Pompidou /autorisée au delà de la bande de 15 m

Prescription d'urbanisme A :
Toute construction doit être implantée, pour ses deux premiers niveaux,à la limite de la prescription. A partir du troisième niveau, la construction peut être implantée à la limite de la prescription ou en retrait de 1,50 m minimum de cette limite.
Sur les ilôts périphériques, à partir de la côte constituée par la hauteur absolue diminuée de 1,50 m (Ha - 1,50), la construction doit être implantée en retrait de 1,50 m minimum de cette limite.

Prescription d'urbanisme B :
Jusqu'à la côte 172,00 NGF, toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à la limite de la prescription.
A partir de la côte 172,00 NGF, la construction doit être implantée en retrait de 2,00 m minimum par rapport à cette limite.

Prescription d'urbanisme C :
Pour les deux premiers niveaux, toute construction doit être implantée à la limite de la prescription.
A partir du troisième niveau, la construction doit être implantée à 2,50 m en retrait de cette limite.
A partir de la côte 172,00 NGF, la construction doit être implantée en retrait de 4,50 m minimum de cette même limite.

Axe de composition



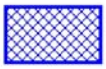
Rupture de continuité _ largeur fixe centrée sur l'axe de composition



Rupture de continuité _ largeur minimale _ implantation de principe



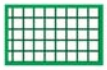
Transparence sur deux niveaux _ largeur minimale _ traçé de principe



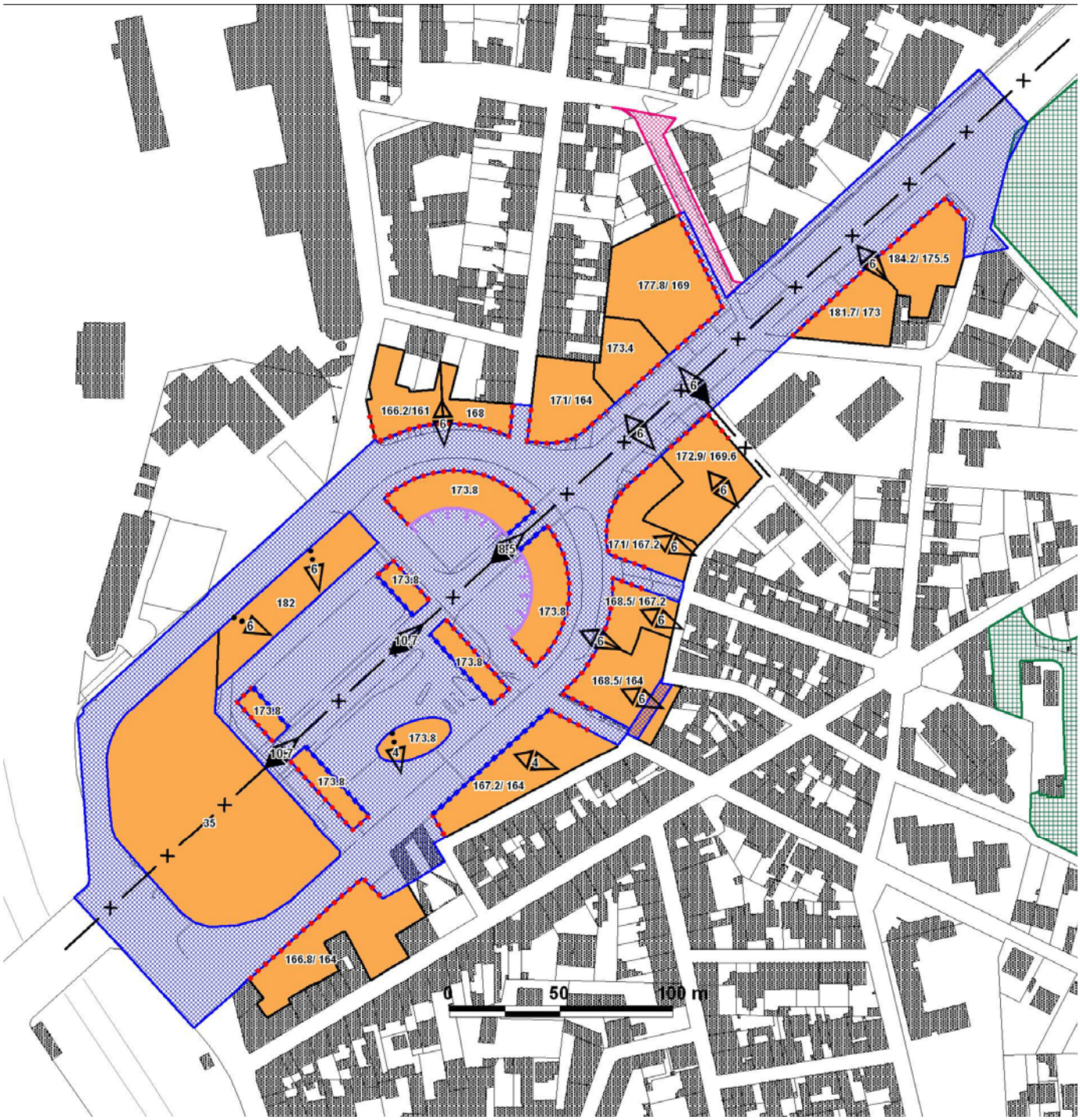
Equipement et Ouvrage Public (EOP)



Emplacement Réservé (ER)



Espace Boisé Classé (EBC)


177.8/ 169
184.2/ 175.5
181.7/ 173
173.4
171/ 164
166.2/161
168
172.9/ 169.6
173.8
171/ 167.2
182
168.5/ 167.2
168.5/ 164
167.2/ 164
166.8/ 164
0
50
100 m

LEGENDE ZAC des MENUISIERS

Espace constructible B

157 — Hauteur maximale NGF

150.5 / 153 — Hauteur maximale NGF : sur rue / sur cour intérieure

139.7 — Hauteur NGF terrain naturel

Equipement et Ouvrage Public (EOP)

Principe d'implantation à l'alignement

Emplacement Réservé (ER)

Espace Boisé Classé (EBC)


138
157
150.5
137
154.5
145
150.5 / 153
137.8
146
157
159.5
148
142.5
139.7
150.5
0
25
50
Mètres

LEGENDE ZAC des PONTS-JUMEAUX

Espaces constructibles B : principe d'implantation des toitures



Hauteur maximale NGF/ Nb de niveaux

Espace vert privatif de pleine terre
Sont néanmoins autorisés les accès aux aires de stationnement et l'aménagement de liaisons souterraines entre ilôts constructibles, sur une largeur maximale de 6 m
Sont de plus applicables toutes les dispositions induites par l'arrêté préfectoral complémentaire du 12 décembre 2005 relatif aux opérations de traitement des pollutions, de réhabilitation et de réaménagement des terrains anciennement exploités par la société des FERRONNERIES DU MIDI sur l'emprise de la ZAC des Ponts-Jumeaux à Toulouse.

Accès possible aux aires de stationnement en sous-sol
Rue Kruger et autre voies intérieures à la Zac : seuls accès admis

Prescription d'urbanisme A :
Le long de la prescription et sur l'épaisseur du bâtiment, le nombre de niveaux doit être atteint dans le respect de la hauteur NGF maximale, à l'exception des parties traitées en terrasse qui pourront être réalisées avec un niveau de moins.

Prescription d'urbanisme B :
Le long de la prescription et sur l'épaisseur du bâtiment, le nombre de niveaux doit être atteint dans le respect de la hauteur NGF maximale, à l'exception des parties traitées en terrasse qui pourront être réalisées avec un niveau de moins, et le 1er niveau (rez-de-chaussée) des constructions nouvelles doit présenter une hauteur sous plafond de 3, 20 m minimum, comptée à partir du niveau de plancher bas.

Prescription d'urbanisme C :
Le long de la prescription et sur l'épaisseur du bâtiment, la percée pourra être complète, (auquel cas la côte NGF ne sera pas atteinte), ou construite partiel-lement avec un minimum de 4 niveaux de vide au-dessus du rez-de-chaussée avec dans ce cas là, une obligation de respecter la hauteur NGF maximale.

Prescription d'urbanisme D :
Le long de la prescription d'urbanisme, les constructions doivent être en harmonie.

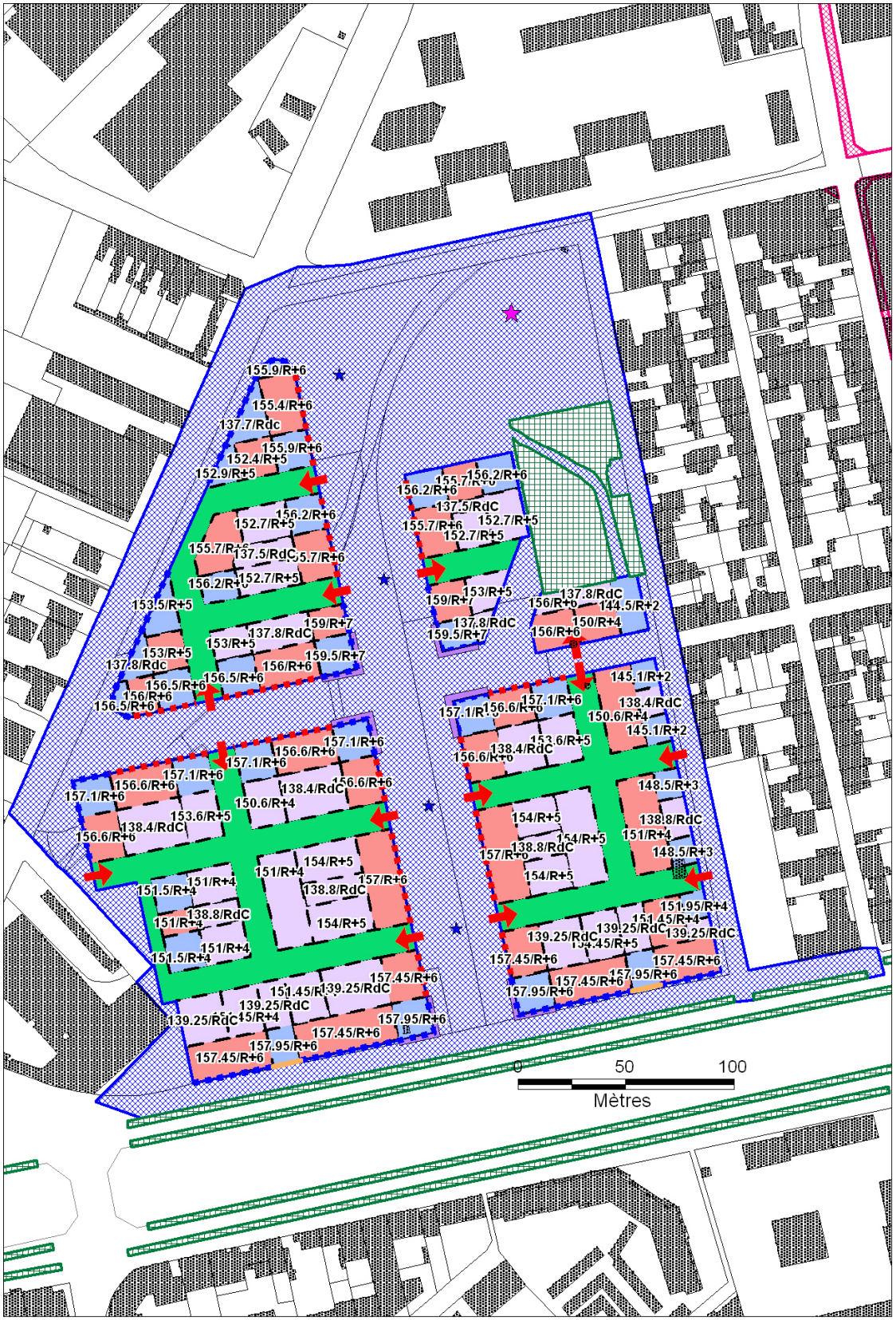
Services

Equipement public

Equipement et Ouvrage Public (EOP)

Emplacement Réservé (ER)

Espace Boisé Classé (EBC)


155.9/R+6
155.4/R+6
137.7/Rdc
155.9/R+6
152.4/R+5
152.9/R+5
156.2/R+6
152.7/R+5
155.7/R+6
137.5/RdC
156.2/R+6
152.7/R+5
153/R+5
159/R+7
137.8/RdC
153/R+5
153/R+5
137.8/Rdc
159.5/R+7
156/R+6
156.5/R+6
156.5/R+6
156/R+6
156.5/R+6
156.2/R+6
137.5/RdC
155.7/R+6
152.7/R+5
152.7/R+5
153/R+5
159/R+7
137.8/RdC
156/R+6
144.5/R+2
137.8/RdC
150/R+4
159.5/R+7
156/R+6
145.1/R+2
157.1/R+6
156.6/R+6
138.4/RdC
157.1/R+6
150.6/R+4
145.1/R+2
153.6/R+5
138.4/RdC
156.6/R+6
157.1/R+6
156.6/R+6
157.1/R+6
157.1/R+6
156.6/R+6
138.4/RdC
156.6/R+6
157.1/R+6
150.6/R+4
153.6/R+5
138.4/RdC
156.6/R+6
148.5/R+3
154/R+5
138.8/RdC
151/R+4
154/R+5
138.8/RdC
157/R+6
154/R+5
148.5/R+3
154/R+5
151/R+4
151.5/R+4
151/R+4
138.8/RdC
157/R+6
138.8/RdC
154/R+5
151/R+4
151.5/R+4
151.95/R+4
151.45/R+4
139.25/RdC
139.25/RdC
139.25/RdC
151.45/R+5
157.45/R+6
157.45/R+6
157.95/R+6
157.45/R+6
157.95/R+6
157.45/R+6
151.45/R+4
139.25/RdC
139.25/RdC
139.25/RdC
157.45/R+6
157.95/R+6
157.45/R+6
157.95/R+6
0
50
100
Mètres