

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

- Révision Générale du PLU : DCC du 27/06/2013
- Mise à jour de la Révision Générale du PLU : arrêté du 04/11/2013
- 2e Mise à jour de la Révision Générale du PLU : arrêté du 26/01/2015
- 1e Mise en Compatibilité du PLU (ZAC Toulouse Montaudran Aerospace) : arrêté du 13/10/2015
- 3e Mise à jour de la Révision Générale du PLU : arrêté du 04/12/2015

Grand Projet Ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO)

2e Mise en Compatibilité du PLU par arrêté du 04/01/2016

4 - Pièces réglementaires

4A - Règlement

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Sommaire

SOMMAIRE 3

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 5

CHAPITRE II : MODALITES D'ARTICULATIONS ENTRE CERTAINS DOCUMENTS DU PLU 7

CHAPITRE III : DISPOSITIONS COMMUNES 13

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS SPECIFIQUES 23

ZONE UC - ZONE URBAINE CENTRE 23
ZONE UF - ZONE URBAINE DE FAUBOURG 31
ZONE UCQ - ZONE URBAINE CŒUR DE QUARTIER 39
ZONE UI – ZONE URBAINE INTENSE 47
ZONE UM – ZONE URBAINE MESUREE 55
ZONE UL – ZONE URBAINE LIMITEE 63
ZONE UP – ZONE URBAINE DE PROJET 75
ZONE UE – ZONE URBAINE ECONOMIQUE 81
ZONE UIC – ZONE URBAINE D'INTERET COLLECTIF 89
ZONE AU0 – ZONE A URBANISER 95
ZONE A – ZONE AGRICOLE 99
ZONE N – ZONE NATURELLE 105

ANNEXES DU REGLEMENT 111

TERRITOIRES EN FAVEUR DE LA DIVERSITE SOCIALE 111
ORDONNANCES D'ARCHITECTURE 115
PRESCRIPTIONS D'ARCHITECTURE 119
ZOOM SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT 126
ZAC DES PONTS JUMEAUX 128
LEXIQUE – DEFINITIONS 131

CHAPITRE I : Dispositions générales

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 JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Les occupations et utilisations du sol doivent être, **d'une part conformes aux dispositions du règlement**, qu'il soit écrit ou graphique, **d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement** lorsqu'elles existent ;
- L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Indépendamment des dispositions du présent PLU, s'ajoutent les prescriptions particulières édictées au titre de législations et de réglementations spécifiques en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols. Il s'agit notamment :

3.1 - **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 aux articles L.111.7 et suivant ; ainsi que de refus de permis de construire, **prévus aux articles L421-4 à L421-6 du Code de l'Urbanisme**
- d**es articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme qui restent applicables (art.R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme)**

3.2 - les servitudes et dispositions annexées au PLU

Les périmètres visés à l'article R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme (périmètre de sites classé et inscrit, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires, publicités…) ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.

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.

De manière non exhaustive, des dispositions notamment en matière :

- de périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes.
- 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, et la liste des sites archéologiques
- de lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis, **(art L442 – 1 et suivants et R442 – 1 et suivants du Code de l'Urbanisme)**
- de zones de sursis à statuer au titre, notamment, de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

3.3 - Sont également applicables les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol et ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme,

Rappel :

- l'article L.111-4 relatif aux entrées de ville
- l'article L.111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies
- l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial
- l'article L.111-6 relatif au refus de branchement aux réseaux des constructions irrégulières
- l'article L.111-6-1 relatif à l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes à un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale, tel que les équipements cinématographiques (cette surface ne doit pas excéder 1,5 fois la surface de plancher,SP, affectée au commerce)
- l'article L.130-1 relatif aux espaces boisés classés
- les articles L.421-3, L.451-1 et suivants et R.421-26 et suivants relatifs aux permis de démolir
- l'article L.123-1-13 relatif à l'exigibilité en stationnement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat
- les articles L.123-1-2, L.332-7-1, R.332-7-1 et suivants relatifs à la participation due pour non réalisation d'aires de stationnement
- l'article L.123-5 relatif à la possibilité d'accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant

ARTICLE 4 – DEFINITION 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 agricoles dites "zones A,"** qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **En zones naturelles dites "zones N",** qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison :
  - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - Soit de leur caractère d'espaces naturels

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur le « plan de zonage ». Certaines zones font l'objet de secteurs.

ARTICLE 5 - 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 123-1-9 du code de l'urbanisme.

Nonobstant le point ci-avant, et en application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme.

CHAPITRE II : MODALITES D'ARTICULATIONS ENTRE CERTAINS DOCUMENTS DU PLU

A - LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU

Les pièces majeures sont le règlement écrit et les documents graphiques du règlement.

Ils sont composés comme suit :

Le règlement écrit est découpé en 5 chapitres :

- Les dispositions générales,
- Les modalités d'articulations entre certains documents du PLU,
- Les dispositions communes,
- Les dispositions spécifiques,
- Les annexes du règlement.

Les documents graphiques du règlement sont au nombre de 3 :

- un « plan Zonage » au 1/15 000ème,
- un cahier au 1/2 500ème,
- un plan des zones d'influence TCSP et des territoires de diversité sociale au 1/15000ème.

En préalable, il convient de déterminer le secteur indicié de la zone considérée représentée aux documents graphiques du règlement et se référer au règlement écrit qui correspond. Ainsi, les dispositions à prendre en compte sont celles applicables à la zone :

- les dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire,

  ET

- les dispositions spécifiques liées à la zone,
- ET
- si elles existent, les dispositions particulières du document graphique du règlement - cahier. En effet, afin de traduire un projet, de préciser une spécificité, le document graphique du règlement – cahier, au 1/2 500 ème, indique, les dispositions réglementaires qui se substituent aux dispositions communes et aux dispositions spécifiques à chaque zone. Si un projet n'est pas concerné par ces dispositions particulières du document graphique du règlement – cahier, les dispositions applicables sont les dispositions communes et les dispositions spécifiques à la zone concernée par le projet.

Si un projet est concerné par un document graphique du règlement - cahier :

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 au document graphique du règlement - cahier ;

- Par ailleurs, dans une bande de 17 m de profondeur comptée à partir de la limite des voies ou emprises existantes ou projetées ou de l'emplacement réservé pour voie et ouvrages publics ou de la limite de recul, 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»,

  ET

- les dispositions spécifiques à chaque zone pour les articles 1 à 5, 11 et 12

  ET

- les dispositions du document graphique du règlement - cahier pour les articles 6 à 10, 13 et 14.

1 – COMPOSITION DETAILLEE DU REGLEMENT - ECRIT

Le règlement écrit est constitué :

- de la partie dite **« dispositions générales »** qui précise le champ d'application territorial, la portée du règlement, la définition des zones, les règles applicables aux adaptations mineures ;
- d'une partie dite **« modalités d'articulations entre certains documents du PLU »** qui définit l'articulation entre les différents documents règlementaires (en dehors des OAP),
- 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 documents graphiques du règlement ;
- d'une partie dite **« dispositions spécifiques »** qui définit les règles spécifiques concernant chacune des zones complétées ou modifiées par les éventuelles dispositions des documents graphiques du règlement ;
- des **« annexes du règlement »** comprenant des prescriptions et ordonnances d'architecture, lexique et définitions ainsi que les règles applicables aux territoires d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale.

2 – COMPOSITION DETAILLEE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

2.1. Le plan de zonage au 1/15 000ème

Il comprend :

- **Les limites de zones et de leurs secteurs indiciés ;**
- **Les espaces boisés classés (E.B.C.) prévus à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;**
- **Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme**

  Il s'agit d'ensemble végétal à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, une piscine et son local technique, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

- **Les emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5-8°du Code de l'Urbanisme ;**
- **Les servitudes prévues à l'article au titre du L.123-2-a) du Code de l'Urbanisme** dénommées aussi « périmètres de constructibilité limitée » consistant à interdire dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations ainsi que les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 m² pour l'habitat et 100 m² pour l'activité, sont admis. Les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. Cette servitude prend effet à la date d'approbation de la procédure d'évolution du P.L.U. qui l'a instaurée. L'échéance de chacun des périmètres L123-2a est précisée au document graphique du règlement – cahier au 1/2500ème.

- **Les servitudes prévues à l'article 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. Contrairement aux emplacements réservés, ces servitudes L.123-2c du Code de l'Urbanisme présentent des limites d'emprise de principe ;
- **Les tracés et stations de métro.**
- **L'ensemble des périmètres des risques naturels ou technologiques portés à la connaissance de la collectivité**.

2.2. Cahier au 1/2500ème

Il est composé d'éléments prescriptifs qui s'ajoutent aux éléments figurant au plan de zonage.

Il comprend différents outils règlementaires qui sont ici présentés selon des thématiques :

2.2.1. Commerce

Des dispositions particulières au titre de l'article L.123-1-5-7bis, du code de l'urbanisme, peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme suit :

Les « Linéaires artisanaux et commerciaux protégés »

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction. Dans ces linéaires, les nouvelles constructions, le changement de destination et les extensions pour les destinations suivantes sont interdits :

- Habitation,
- Industrie,
- Exploitation agricole et forestière,
- Entrepôt.

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

Les « Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée »

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction.

Dans ces linéaires, les dispositions relatives aux linéaires protégés s'appliquent et les activités suivantes sont interdites :

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

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

2.2.2. – Espaces accompagnant le bâti

Les « espaces verts » :

Les extensions des constructions existantes ainsi que certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tels que les piscines, les abris de jardin, …, peuvent être admis dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou dans la limite de 10 % de la superficie des «espaces verts», à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

Les « espaces d'accompagnement » :

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

- les sous-sols sur 100 % de la superficie de « l'espace d'accompagnement » ;
- les extensions des constructions existantes ainsi que certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tels que les piscines, les abris de jardin, …, peuvent être admis dans la limite de 20 m² de surface plancher ou dans la limite de 10 % de la superficie des «espaces d'accompagnement», à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

Les « espaces aménagés » :

Les extensions des constructions existantes ainsi que certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tels que les piscines, les abris de jardin, …, peuvent être admis dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou dans la limite de 10 % de la superficie des «espaces aménagés», à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

2.2.3. – Mesures accompagnant les formes urbaines

Les « linéaires de composition architecturale devant assurer la mixité des fonctions urbaines » :

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

2.2.4 - Eléments Bâtis Protégés :

Les Eléments Bâtis Protégés (EBP) au titre de l'article L.123-1-5-7e du code de l'urbanisme comprennent : bâtiments, façades, éléments architecturaux…

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

2.2.5. – Dispositions particulières liées aux reculs et implantations du bâti

Les « zones de recul »

Les zones de recul par rapport aux infrastructures routières ou liées à l'amendement Dupont déterminent un recul minimal d'implantation des constructions en substitution de l'article 6 des dispositions spécifiques du présent règlement.

Les dispositifs particuliers d'implantation

Des implantations obligatoires du bâti peuvent être mentionnées au « document graphique – cahier » et s'imposent aux articles 6 des dispositions spécifiques du présent règlement.

Des implantations possibles du bâti peuvent être mentionnées au « document graphique – cahier » et offrent une possibilité complémentaire à celles traduites aux articles 6 des dispositions spécifiques du présent règlement.

Les dispositions liées au métro

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

2.2.6. – Dispositions particulières liées aux hauteurs du bâti :

Les « Hauteurs sur voie »

Lorsque la non application de la hauteur sur voie (article 10) des dispositions spécifiques est mentionnée au document graphique du règlement - cahier pour les espaces constructibles «A», la hauteur est alors définie:

- soit par la hauteur absolue mentionnée dans cet espace constructible «A» lorsqu'elle existe,
- soit par la hauteur absolue définie à l'article 10 des dispositions spécifiques de la zone concernée .

Il est précisé que cette représentation graphique peut s'appliquer par rapport à une rue déterminée, ou à tout ou partie d'un espace constructible « A » lorsqu'il en fait le contour.

Les « Hauteurs absolues »

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 le document graphique du règlement - cahier. Elles peuvent être exprimées en mètres, en altitude NGF et/ou en nombre de niveaux.

Les Hauteurs sur limite de « l'espace constructible »

Dans le cas où une hauteur sur limite de « l'espace constructible » est précisée sur le document graphique du règlement - cahier, la hauteur de toute construction, mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, ne peut dépasser, sur la limite de « l'espace constructible », la hauteur mentionnée sur le document graphique du règlement - cahier.

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 le document graphique du règlement - cahier, augmentée de ce recul. Cette hauteur est représentée sur le document graphique du règlement - cahier par une écriture de couleur blanche dans un rectangle de couleur bleue.

2.2.7. – Coefficient d'occupation et utilisation du sol :

Un COS peut être mentionné au document graphique du règlement – cahier.

2.2.8 – Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP.

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP- sont représentées au document graphique du règlement – cahier.

2.3 – Le plan des zones d'influence TCSP et des territoires de diversité sociale au 1/15000ème.

Afin d'apporter une bonne lisibilité des dispositions règlementaires retranscrites aux documents graphiques, il a été nécessaire de représenter les territoires d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale institués au titre du L.123-1-5-16 du code de l'urbanisme sur un plan au 1/15000ème. Dans la même recherche de clarté, les zones d'influences des stations TCSP sont aussi mentionnées. Il vient ainsi compléter les éléments prescriptifs qui sont compris aux documents graphiques du règlement - plan Zonage au 1/15000ème et cahier au 1/2500ème.

2.4 – Les autres pièces règlementaires

A ces éléments s'ajoutent pour précisions :

- les listes des **emplacements réservés** (ER) (L.123-1-5-8 du code de l'urbanisme) et des **servitudes pour équipement public** (SEP - L.123-2c) du Code de l'Urbanisme) font l'objet de listes indiquant les bénéficiaires, catégories, leur destination et leur superficie. Il est à noter que lorsqu'un délaissé résultant de l'application d'un L123-2c), il devient constructible selon les dispositions de la zone ou du document graphique du règlement auquel il appartient.
- les listes des **éléments bâtis protégés** (EBP) et des **espaces verts protégés** (EVP), font aussi l'objet d'une liste pour chacun d'entre eux afin de pouvoir les localiser au mieux.

B – LES ANNEXES DU PLU

En outre, conformément au Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique et les annexes s'appliquent.

A titre d'information, **des annexes du Plan Local d'Urbanisme** mentionnent notamment :

- les Servitudes d'Utilité Publique, dont notamment :
  - les documents graphiques, notices et règlements des Plans de Prévention des Risques naturels et technologiques **dont : inondation, sécheresse, mouvements de terrain ...**
  - les plans d'exposition au bruit (P.E.B.) des aérodromes,
  - le secteur sauvegardé et les sites et monuments inscrits ou classés (listes et plans),

Un plan de synthèse au 1/15 000 permet de visualiser globalement les secteurs touchés par une de ces servitudes sachant que toutes n'ont pas pu être retranscrites dans leur détail comme les PPR, et d'autres en sont absentes comme les MH et le secteur sauvegardé. Chacune font néanmoins l'objet d'un plan graphique détaillé qui leur est propre.

- les annexes sanitaires du PLU portant sur les eaux usées, pluviales et potables ainsi que le plan d'assainissement non collectif,
- les graphiques d'informations mentionnant les zones d'aménagement concerté (Z.A.C.), les programmes d'aménagement d'ensemble (P.A.E.), Périmètres de Droit de préemption simple et renforcé (DPU et DPUR), les périmètres de Droit de Préemption Commercial (DPC) et les périmètres de sursis à statuer (L.111-10 du code de l'urbanisme), les périmètres de sursis à statuer pris en considération par l'organe délibérant compétent au titre des dispositions de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme,
- les périmètres liés à l'environnement comprenant les périmètres de bruit des infrastructures de transport et le règlement des enseignes, pré-enseignes et publicités,
- d'autres annexes comprenant la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été conservées et les zones dans lesquelles le permis de démolir s'applique.

CHAPITRE III : Dispositions communes

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.2 - Toute occupation autre que celles prévues aux chapitres précédents relatifs aux périmètres «espaces verts », «espaces d'accompagnement», «espaces aménagés» et «périmètres de constructibilité limitée » prévus à l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

2.2 - Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes (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 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 est admise si elle n'a pas pour effet d'aggraver sa non conformité aux règles existantes.

2.4. – Les réseaux de Transport en Commun en Site Propre :

2.4.1. - Les occupations et utilisations du sol, indispensables au fonctionnement du réseau de transport en commun en site propre, y compris les installations classées y afférent, 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.

2.4.2. - 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.

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

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

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

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

2.9 - Dans les périmètres identifiés au document 4B1, concernant la connaissance des risques, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition :

2.9.1 : en secteurs T1 et T3, d'être liées à l'activité à l'origine de la nuisance,

2.9.2 : en secteurs T2 et T4, d'être compatibles avec le risque technologique.

2.10 – Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et les installations classées y afférent, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits, sont autorisés.

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 de Toulouse métropole.

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 - Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial se feront conformément au règlement d'assainissement pluvial de Toulouse métropole.

4.3.3.2 - Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage 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 ne doit pas :
- soit aggraver la situation actuelle,
- soit dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale de 20% de la surface de l'unité foncière.

Cet excès de ruissellement pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public.

En adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial, il est rappelé qu'en cas de rejet vers un exutoire saturé (défini au schéma directeur pluvial ou suite à une étude ponctuelle), le service assainissement de Toulouse métropole se réserve le droit d'imposer un débit de fuite en adéquation avec la capacité dudit exutoire.

4.3.3.3 - **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.- Il convient, chaque fois que cela est possible, de privilégier le mode de collecte via les dispositifs de colonnes enterrées.

Un cahier des charges indiquant les recommandations techniques de réalisation est inclus dans les annexes sanitaires du PLU.

4.4.2.- Dans le cas contraire, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

4.4.2.1. - 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 possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

4.4.2.2. - Les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues et implantées en façade sur rue, sauf lorsque les bâtiments sont à l'alignement, 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, de chauffage urbain, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

4.5.2. - Locaux et installations techniques :

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

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NÉANT

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

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

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

6.2.1. - sont exigées, le long de certains axes de circulation, conformément aux dispositions mentionnées aux documents graphiques du règlement.

6.2.2. - peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité, à cette fin, la règle définie dans le présent règlement est majorée de 3 m.

6.2.3. - sont admises ou exigées pour tenir compte :

- soit de l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine déjà existante.
- soit de l'implantation d'une séquence urbaine de qualité à proximité existante ou projetée.

6.2.4 - sont admises pour les locaux et installations techniques destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale pour permettre le libre accès à ces locaux

6.2.5 - sont admises pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes et ce, dans la limite de 0.30 m par rapport aux règles définies par le présent règlement.

6.2.6 – sont admises, pour des volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain dans les limites suivantes :

- les balcons, les oriels, les éléments ponctuels d'architecture ou de modénature situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1.20 m,
- les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
- les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3.50 m,
- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
- les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

6.2.7 – Lorsque dans les dispositions spécifiques ou dans le document graphique du règlement, les projets sont concernés par une règle d'implantation à l'alignement ou avec un recul minimal, des implantations différentes sont admises pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif dans la limite d'un retrait de 2 m minimum.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

7.2.1. - peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité, à cette fin, la règle définie dans le présent règlement est majorée de 3 m.

7.2.2. -- sont admises pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes et ce, dans la limite de 0.30 m par rapport aux règles définies par le présent règlement.

7.2.3 -- sont admises, pour des volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain dans les limites suivantes :

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

7.2.4 - sont admises pour :

- les piscines dont le débord ne dépassent pas 60 cm du terrain naturel,
- les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60 cm du terrain naturel.

7.2.5 - lorsque dans les dispositions spécifiques ou dans le document graphique du règlement, les projets sont concernés par une règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes sont admises pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif dans la limite d'une distance de 2 m minimum.

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

Dans tous les cas, les constructions implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il

n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc..

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Des emprises supérieures aux dispositions spécifiques à chaque zone ou à celles des documents graphiques du règlement **peuvent être admises** pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - **Hauteurs sur voie (Hv)**

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

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

10.1.2.1. - 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.

10.1.2.2. - 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.

10.1.2.3. - pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

10.2. - Hauteur absolue (H)

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

10.2.2. - Des hauteurs supérieures :

10.2.2.1. - 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.

10.2.2.2. - sont admises pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

10.2.2.3. - peuvent être exigées pour les constructions venant s'appuyer sur les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme : bâtiments, façades, ou éléments architecturaux mentionnés sur les documents graphiques du règlement.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

11.1.1.- Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs…) doit s'intégrer à la composition du quartier dans lequel il s'inscrit.

Les propositions architecturales doivent contribuer à une mise en valeur pertinente des quartiers dans lesquels les projets s'inscrivent. Cette mise en valeur peut se justifier par la prise en compte soit d'une part, de références architecturales traditionnelles présentes sur le territoire toulousain, sans verser vers le façadisme ou le mimétisme, soit d'autre part, par une recherche visant à favoriser l'introduction d'une plus grande diversité architecturale cohérente avec son environnement.

En fonction des contextes rencontrés, le fractionnement des opérations au travers des propositions architecturales devra être recherché afin de faciliter l'intégration de ces opérations dans leur environnement.

11.1.2.- Les tissus urbains sont généralement hétérogènes et en évolution progressive. Il ne s'agit pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future

construction dans son environnement, le projet doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes de qualité et sur la structuration de la rue pour assurer l'insertion du futur bâtiment.

Si dans une rue où des rythmes horizontaux ou verticaux sont dominants un bâtiment projeté présente un linéaire de façade particulièrement important, celle-ci devra, par sa composition, reconstituer des séquences de façon à ne pas interrompre ce rythme dominant, ou à créer une composition qui définisse avec les rythmes existants un nouveau paysage urbain pour la perception de la rue.

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent permettre d'établir une continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions urbaines.

11.1.3.- A l'exception des constructions d'angle, la composition des façades sur les voies et emprises publiques doit tenir compte du rythme des constructions protégées (au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) environnantes. Les éléments de composition apparents, en saillie ou au nu de la façade, peuvent contribuer à marquer ce rythme.

11.1.4. - Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable, de la qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions, (dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur….) de l'aménagement des abords et de l'orientation des constructions tout en veillant à animer la composition architecturale des façades.

11.2. - Les modifications et extensions, de constructions existantes

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

11.2.2. - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural, les modifications, extensions, de constructions existantes doivent contribuer à une amélioration de la composition architecturale de celle-ci.

11.3 - 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.

11.4. - 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.

11.5. - Les toitures

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

11.6.- Les saillies

Les saillies ne sont admises que si elles répondent à une intention claire et justifiée d'organisation et de composition architecturale de la façade concernée. Les saillies sur les emprises publiques, doivent respecter, dans tous les cas, les législations, et les réglementations en vigueur.

11.7. - Les locaux, ouvrages ou installations techniques, les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, ...

11.7.1. - Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, … doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

11.8 - Les clôtures :

11.8.1. - 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.

11.8.2. - 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.

11.9. - Locaux et installations techniques :

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

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 et planté des abords des constructions.

11.10. - Les espaces libres :

Le traitement des espaces libres mentionnés dans les articles 13 des dispositions spécifiques des différentes zones doit s'attacher à conférer à ces espaces une fonction spécifique destinée à renforcer la pérennité et la valorisation paysagère et fonctionnelle des projets.

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

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

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

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

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

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

12.2 - Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé (plateforme 5m x 5m).

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

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

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

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

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

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

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

12.4.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

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

12.4.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier:

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

12.4.3 - Pour les constructions à destination de bureau :

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

12.4.4 - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher :

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

12.4.5 - Pour les constructions à usage d'artisanat de plus de 194 m² de surface de plancher :

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

12.4.6 - Pour les constructions à destination industrie, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif :

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

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 espaces boisés classés :

Les arbres situés dans un espace boisé classé ou représentés par un symbole EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

13.2 Les plantations hors des espaces boisés classés

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

13.3 - Les aires de stationnement non couvertes :

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

13.3.2 - 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.

13.3.3 - 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.

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- NEANT


Zone UC

CHAPITRE IV : Dispositions Spécifiques

ZONE UC - Zone Urbaine Centre

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

1.1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :

- d'exploitation agricole ou forestière.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

2.1 - Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au 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.

2.3 - Dispositions en faveur de la diversité sociale

Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

2.4 - Tout changement de destination d'une surface de plancher à usage d'habitation déjà existante est admis :

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

Secteur UC2

2.5. - Des dispositions particulières peuvent être imposées pour la préservation du tunnel SNCF de Guilhemery à toute occupation et utilisation du sol, dans une bande de 45 m comptés de part et d'autre de l'axe du tunnel.

ARTICLE 3 (UC) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5 (UC) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1 Dans une bande de 17 m comptée à partir des voies ou emprises existantes ou projetées ouvertes à la circulation publique, toute construction doit être implantée à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

7.2 - Secteur UC1

Lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine, une construction est implantée sur une limite séparative commune, la construction projetée doit être implantée sur cette même limite séparative, à condition que la construction ainsi édifiée ne dépasse pas les longueurs définies par les constructions voisines sur les limites séparatives.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 9 (UC) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

9.1 - Secteur UC1

9.1.1- - L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **80%** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.1.2 – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 80% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **160 m².**

9.2 Secteurs UC2, UC7, UC8, UC12

9.2.1. - L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **70%** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.2.2 - Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 70% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **140 m².**

9.3 Secteurs UC3, UC4, UC5, UC6 UC9, UC10, UC11

9.3.1. - L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **100%** de la superficie totale de cette unité foncière.

ARTICLE 10 (UC) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1 - Hauteur sur voie (Hv) :

Hv = 4/3 L

10.2 - Hauteur absolue :

10.2.1 - Secteur UC1

10.2.1.1. - La hauteur absolue de toute construction est limitée à la hauteur la plus haute préexistante d'une construction implantée sur une limite séparative commune mesurée sur la limite séparative commune.

10.2.1.2. - En l'absence de construction implantée sur, au moins, une limite séparative commune, la hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **21 m.**

10.2.2 - Secteur UC2 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **17 m**.

10.2.3 - Secteur UC3

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **15 m**.

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 18 m.

10.2.4.- Secteur UC4

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **27 m**.

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 32 m.

10.2.5 - Secteur UC5

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **36 m.**

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 43 m.

10.2.6 - Secteur UC6

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **27.50 m**.

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 33 m.

10.2.7 - Secteur UC7

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **32.50 m**.

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 39 m.

10.2.8 - Secteur UC8

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **22.50 m.**

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 27 m.

10.2.9 - Secteur UC9

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

10.2.10 - Secteur UC10

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **30 m**.

10.2.11 - Secteur UC11

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **35 m**.

10.2.12 - Secteur UC12 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **18.50 m**.

En UC12, pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 22m.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

11.1 - Toitures :

Les toitures constituent un élément essentiel des caractéristiques urbaines et architecturales de la présente zone.

Elles doivent, d'une part, contribuer à conforter la qualité du paysage urbain et d'autre part, s'inscrire dans le respect des principes architecturaux des constructions traditionnelles toulousaines.

11.1.1 - Les toitures traditionnelles :

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

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

11.1.1.3 - 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.

11.1.1.4 - Les trouées franches sont interdites.

11.1.2. - Secteur UC1

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

11.1.3. - Secteurs UC2, UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, UC8, UC9, UC10, UC11, UC12

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

11.1.4. - 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.

11.2 - 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).

11.3 - 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.

11.4 - 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 (UC) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

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

12.2- En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3) :

12.2.1. - **Pour les constructions à destination d'habitation :** aucune place de stationnement n'est exigée.

12.2.2. - **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt :** aucune place de stationnement n'est exigée, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.2.3. - **Pour les constructions à destination de bureau** : aucune place de stationnement n'est exigée, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.2.4. - **Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif** : aucune place de stationnement n'est exigée, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3 - En dehors des zones d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3):

12.3.1. - Pour les constructions à destination d'habitation :

12.3.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat : entre 0 et 1 place pour 62 m² de surface de plancher (sans pouvoir exiger plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

12.3.1.2. - Pour les autres constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 62 m² de surface de plancher.

12.3.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt : aucune place de stationnement n'est exigée, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3.3. - <u>Pour les constructions à destination de bureau</u> : au minimum 1 place pour 19 m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

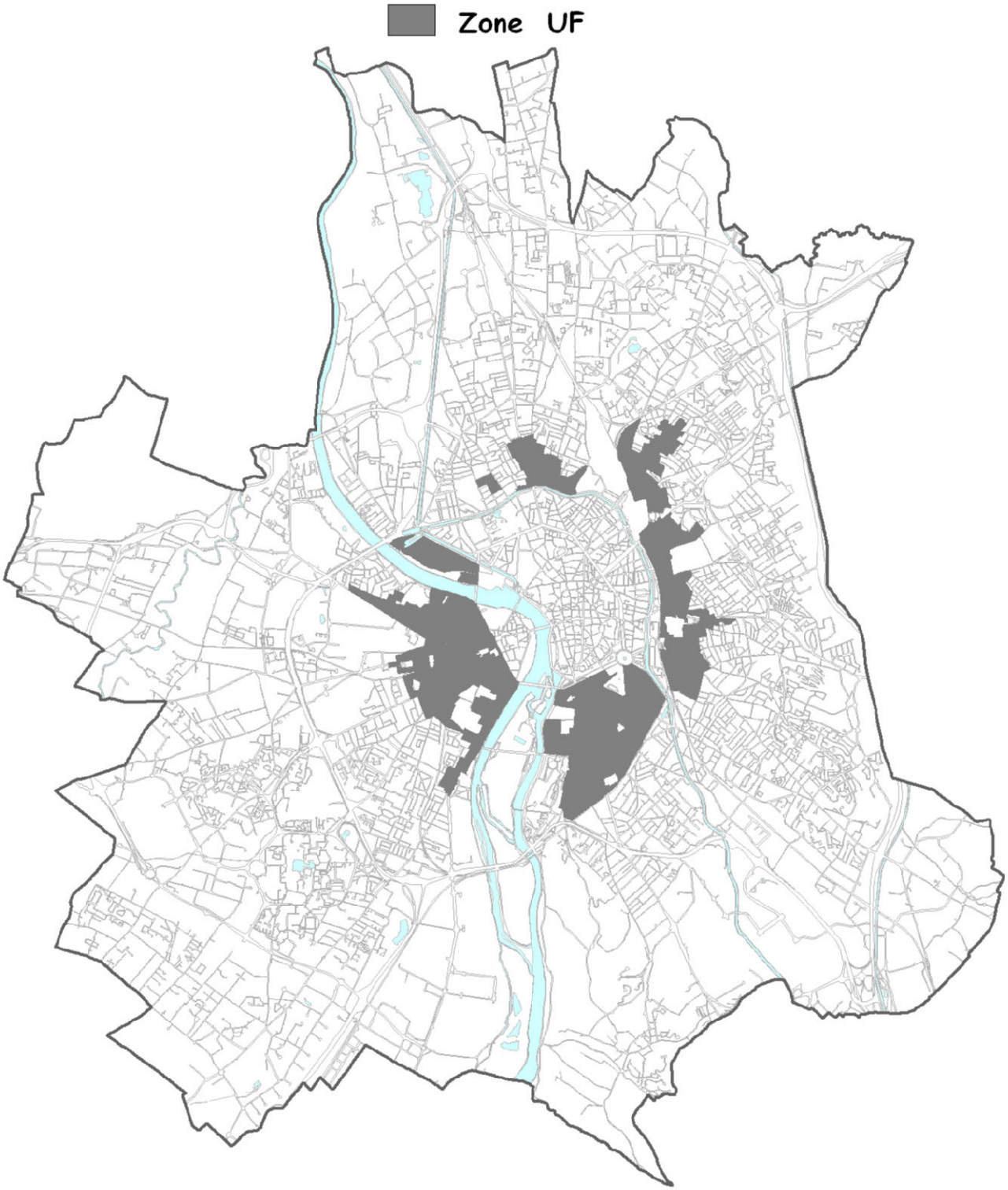
12.3.4. - <u>Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif</u> : aucune place de stationnement n'est exigée, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 (UC) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.


Zone UF

Zone UF - Zone Urbaine de Faubourg

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

1.1.- Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :

- d'exploitation agricole ou forestière.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

2.1. - Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au 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.

2.3 – Dispositions en faveur de la diversité sociale

Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

2.4. - Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination

- d'exploitation agricole ou forestière

Secteur UF1

2.5. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour la préservation du tunnel SNCF de Guilhemery à toute occupation et utilisation du sol, dans une bande de 45 m comptés de part et d'autre de l'axe du tunnel.

ARTICLE 3 (UF) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 4 (UF) - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5 (UF) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1 - Dans une bande de 17 m comptée à partir des voies ou emprises existantes ou projetées ouvertes à la circulation publique, toute construction doit être implantée à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

A - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé,
- de recul défini au présent règlement (article 6, article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme ….).

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

7.1.2.- 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 définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min.3 m).

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

- 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,
- soit, doit être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

B - Au-delà de la bande de profondeur de 17 m :

7.2. Toute construction :

- 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.
- soit, doit respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives égales à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement , avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

C.- Dans tous les cas

7.3. - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m de ces limites séparatives.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 9 (UF) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

9.1. - Secteurs UF1, UF2, UF3 :

9.1.1 - L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50%** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.1.2 - Pour les parcelles positionnées à l'angle de deux voies l'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière pourra atteindre **60%** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.1.3. - Une emprise au sol supplémentaire de 10% 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 d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

9.1.4. – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 50% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **100 m².**

9.2. - Secteurs UF4, UF5, UF6 :

L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **100%** de la superficie totale de cette unité foncière.

ARTICLE 10 (UF) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1.- Hauteur sur voie (Hv) :

(Hv = 4/3 L)

10.2 – Hauteur absolue :

10.2.1 - Secteur UF1:

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **14,50m**

10.2.2 - Secteur UF2 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **20 m**

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 23.5m.

10.2.3 - Secteur UF3 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **18,50 m**

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 22m.

10.2.4 - Secteur UF4 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **18 m**

10.2.5 - Secteur UF5 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **24 m**

10.2.6 - Secteur UF6 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **29 m**

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

11.1 – Toitures :

- Les toitures constituent un élément essentiel des caractéristiques urbaines et architecturales de la zone de la présente zone.
- Elles doivent, d'une part, contribuer à conforter la qualité du paysage urbain et d'autre part, s'inscrire dans le respect des principes architecturaux des constructions traditionnelles toulousaines.

11.1.1 - **Les toitures traditionnelles :**

11.1.1.1 - Leur pente doit être de l'ordre de 33 %, toutefois une pente différente peut-être admise pour l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable sans remettre en cause l'harmonie des toitures.

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

11.1.1.3 - 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.

11.1.1.4 - Les trouées franches sont interdites sur rue.

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

11.1.3 - 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.

11.2 - Les ouvrages en toitures :

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

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3), une réduction de 25% est appliquée aux normes minimales fixées ci-dessous.

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

12.1. - <u>Pour les constructions à destination d'habitation :</u>

12.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat : entre 0 et 1 place pour 62 m² de surface de plancher (sans pouvoir exiger plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

12.1.2. - Pour les autres constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 62 m² de surface de plancher.

12.2. - <u>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :</u>

au minimum 1 place pour 67m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3. - <u>Pour les constructions à destination de bureau :</u>

au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4. - Pour les constructions à destination de commerce :

12.4.1. - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.4.1.1. - Pour les commerces de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 38m² de surface de plancher au-dessus de 190 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4.1.2. - Pour les commerces de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5. - Pour les constructions à destination d'artisanat :

12.5.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.5.1.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

au minimum 1 place pour 39m² de surface de plancher au-dessus de 194 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5.1.2. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

au minimum 1 place pour 29m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.6. - Pour les constructions à destination industrie :

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.7. - Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière :

au minimum 1 place pour 146 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.8. - Pour les constructions à destination d'entrepôt :

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.9 - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :

au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 (UF) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

Secteurs UF1, UF2, UF3 :

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre** doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre

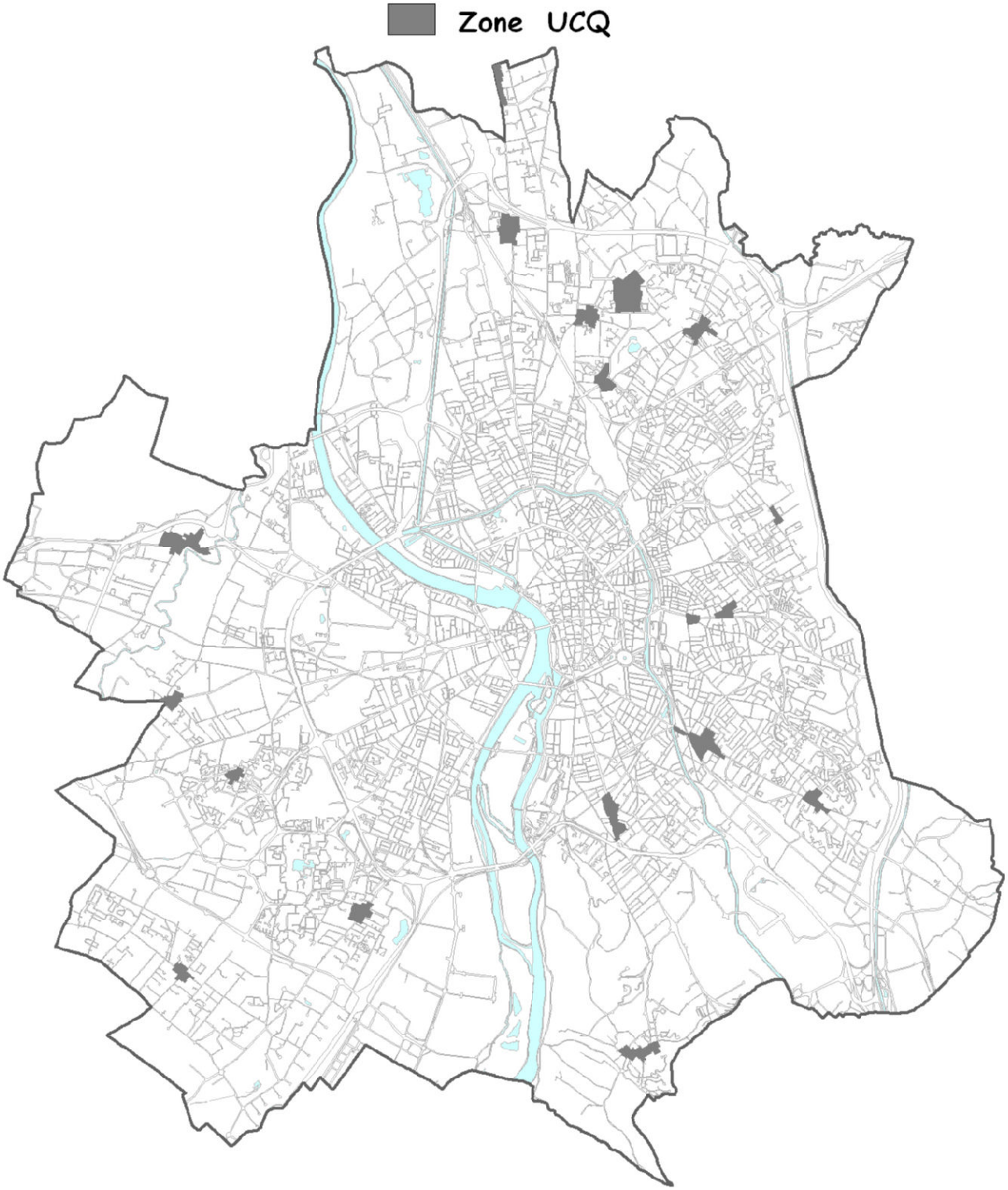
Cette superficie doit correspondre à au moins :

- 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.

De plus, 10% d'espaces libres (voir la définition dans le lexique annexé au présent règlement) doivent être organisés de manière paysagère d'un seul tenant conformément aux dispositions communes de l'article 11 alinéa 11.10.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.


Zone UCQ

Zone UCQ - Zone Urbaine Cœur de Quartier

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

1.1.- Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :

- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôt.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

2.1. – Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au 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.

2.3 – Dispositions en faveur de la diversité sociale

Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

2.4. – Les travaux d'extension limitée à 10 % de la surface de plancher existante pour les bâtiments à destination :

- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôt.

ARTICLE 3 (UCQ) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 4 (UCQ) - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5 (UCQ) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1. - **Secteurs UCQ1 – UCQ2**

Dans une bande de 17 m comptée à partir des voies ou emprises existantes ou projetées ouvertes à la circulation publique, toute construction doit être implantée à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

6.2. - **Secteurs UCQ3 – UCQ4 – UCQ5**

Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé destinés aux voies et ouvrages publics
- soit à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé destinés aux voies et ouvrages publics.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

7.1. - **Secteurs UCQ1 – UCQ2**

A - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé,
- de recul défini au présent règlement (article 6, article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme ….) :

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

7.1.2. - 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 définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2$, min.3 m).

7.1.3. - Par rapport aux autres limites séparatives, toute construction :

- 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,
- soit, doit être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2$, min.3 m).

B - Au-delà de la bande de profondeur de 17 m :

7.2. - Toute construction :

- 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,
- soit, doit respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives égales à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

C.- Dans tous les cas

7.3. - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m de ces limites séparatives.

7.4. Secteurs UCQ3 – UCQ4 – UCQ5

A - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé,
- de recul défini au présent règlement (article 6, article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme ….).

Toute construction peut être implantée :

- soit sur les limites séparatives latérales,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

B - Au-delà de la bande de profondeur de 17 m :

7.5. Secteurs UCQ3 – UCQ5

Toute construction :

7.5.1. 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,

7.5.2. - soit, peut être implantée sur limite séparative à la double condition :

- que cette construction mesurée sur cette limite 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 7.5.1.

7.5.3. - soit, doit respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives égales à la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H, min.3m).

7.6. Secteur UCQ4

Toute construction :

- 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.
- soit doit respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

C - Dans tous les cas :

7.7. - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m de ces limites séparatives.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 9 (UCQ) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

9.1. - Secteurs UCQ1 – UCQ2 – UCQ3 – UCQ4

9.1.1. - L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.1.2. - Une emprise au sol supplémentaire de 10% 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 d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

9.1.3. – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 50% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **100 m².**

9.2. - Secteur UCQ5

9.2.1. - L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **70 %** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.2.2. - Une emprise au sol supplémentaire de 10% 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 d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

9.2.3. – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 70 % peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **140 m².**

ARTICLE 10 (UCQ) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1. - Hauteur sur voie (Hv) :

10.1.1. - Secteurs UCQ1, UCQ4

Hv = 4/3 L

10.1.2. - Secteurs UCQ2, UCQ3, UCQ 5

Hv = L

10.2. – Hauteur absolue :

10.2.1. Secteurs UCQ1, UCQ4

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **15,50m**

10.2.2. - Secteurs UCQ2, UCQ3

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **12,50 m**

10.2.3. - Secteurs UCQ 5

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **18 m**

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

11.1 – Toitures :

Les toitures doivent répondre à un objectif d'insertion des constructions dans leur environnement.

Les toitures peuvent être à pente ou à terrasses, elles peuvent comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve que ces derniers participent à part entière à la conception architecturale des projets.

11.2. - Les ouvrages en toitures :

Les ouvrages en toitures, notamment de type lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdits.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3), une réduction de 25% est appliquée aux normes minimales fixées ci-dessous.

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

12.1. - <u>Pour les constructions à destination d'habitation :</u>

12.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat : entre 0 et 1 place pour 62 m² de surface de plancher (sans pouvoir exiger plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

12.1.2. - Pour les autres constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 62 m² de surface de plancher.

12.2. -<u>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :</u>

au minimum 1 place pour 67m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3. - <u>Pour les constructions à destination de bureau :</u>

au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4. - <u>Pour les constructions à destination de commerce :</u>

12.4.1. - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.4.1.1. - Pour les commerces de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher au-dessus de 190 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4.1.2. - Pour les commerces de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5. - Pour les constructions à destination d'artisanat :

12.5.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.5.1.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 39 m² de surface de plancher au-dessus de 194 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5.1.2. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.6. - Pour les constructions à destination industrie :

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.7. - Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière :

au minimum 1 place pour 146 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.8. - Pour les constructions à destination d'entrepôt :

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.9. - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :

au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 (UCQ) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

13.1. - Secteurs UCQ1, UCQ2, UCQ3, UCQ4

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre** doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

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.

De plus, 10% d'espaces libres (voir la définition dans le lexique annexé au présent règlement) doivent être organisés de manière paysagère d'un seul tenant conformément aux dispositions communes de l'article 11 alinéa 11.10.

13.2. - Secteur UCQ5

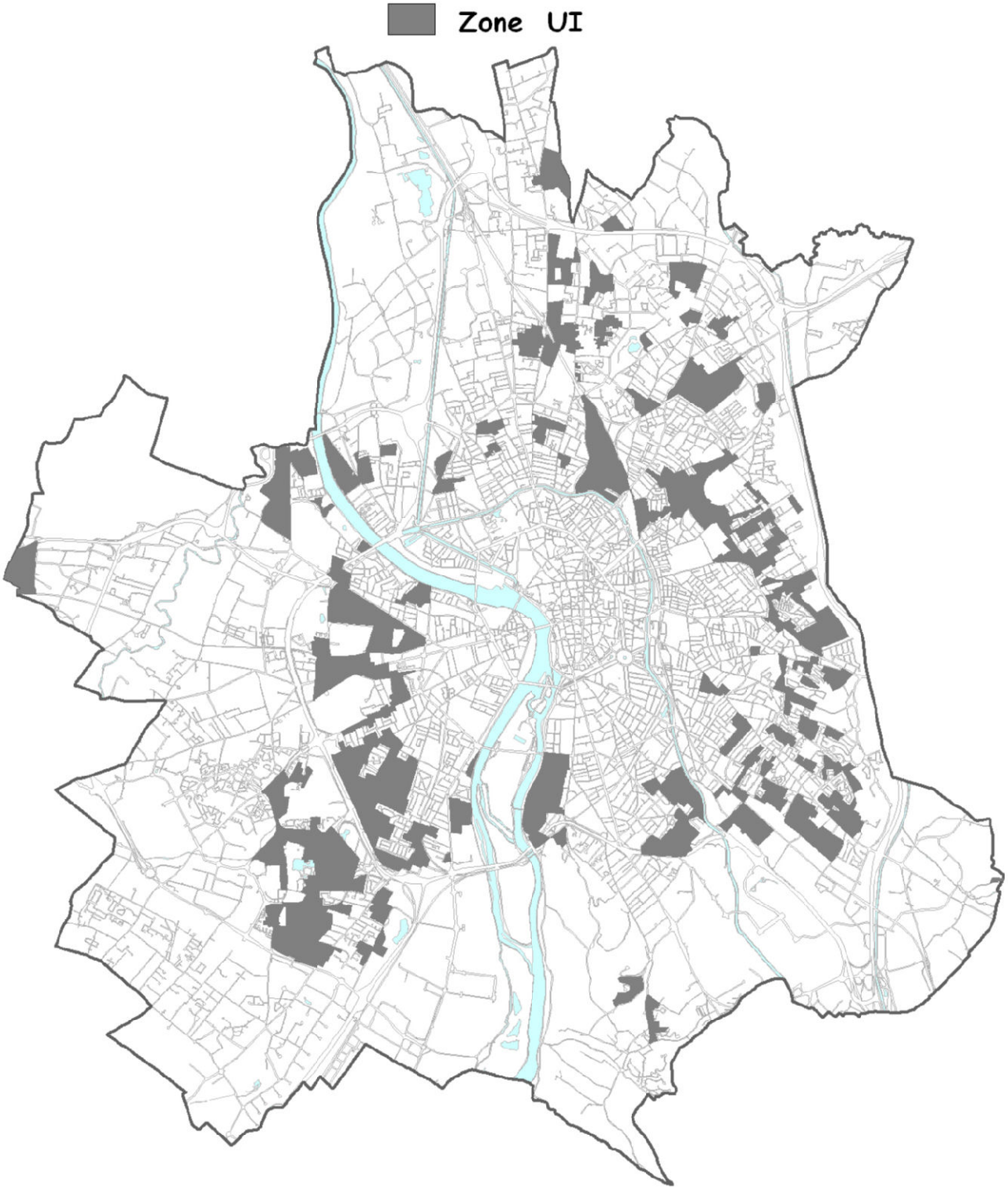
Excepté pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre** doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre

Cette superficie doit correspondre à au moins 15% de la surface de l'unité foncière.

De plus, 10% d'espaces libres (voir la définition dans le lexique annexé au présent règlement) doivent être organisés de manière paysagère d'un seul tenant conformément aux dispositions communes de l'article 11 alinéa 11.10 .

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.


Zone UI

ZONE UI – Zone Urbaine Intense

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

1.1 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :

- d'exploitation agricole ou forestière.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

2.1 - Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au 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.

2.3 – Dispositions en faveur de la diversité sociale :

Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

2.4 - Les travaux d'extension, à condition d'être **limités à 10 % de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à usage :**

- d'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE 3 (UI) – 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5 (UI) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1 - Secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI7, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI13, UI15, UI16, UI17 :

Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.
- soit à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

6.2 - Secteur UI14

Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics
- soit à une distance de 2 m minimale par rapport à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

7.1. Secteurs UI1, UI2, UI3, UI13, UI15, UI17 :

Toute construction :

7.1.1.- 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,

7.1.2.- Soit, doit respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.1.3.- Dans le cadre d'une prescription le long d'une voie mentionnée sur les documents graphiques du règlement, 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 définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.2. Secteur UI14 :

Toute construction peut être implantée :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.3. - Secteurs UI4, UI5, UI6, UI7, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI16 :

A - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé,
- de recul défini au présent règlement (article 6, article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme…).

7.3.1. Toute construction peut être implantée :

- soit sur les limites séparatives latérales,
  et pour les autres limites séparatives respecter une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

B - Au-delà de la bande de profondeur de 17 m :

7.3.2. Toute construction :

- 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.
- soit, doit respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement , avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

C.- Dans tous les cas

7.4. Tous secteurs :

Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter, soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m de ces limites séparatives.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 9 (UI) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

9.1. Secteurs UI1, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI13, UI14, UI15, UI17:

9.1.1.- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.1.2. - Une emprise au sol supplémentaire de 10% 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 d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

9.1.3. – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 50% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **100 m².**

9.2. Secteur UI2 :

9.2.1.- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **80%** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.2.2. - Une emprise au sol supplémentaire de 10% 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 d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

9.2.3. - Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 80% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **160 m².**

9.3. Secteurs UI7, UI16 :

9.3.1.- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **100%** de la superficie totale de cette unité foncière.

ARTICLE 10 (UI) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1. - Hauteur sur voie (Hv) :

10.1.1. - Secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI13, UI15, UI16, UI17 :

(Hv = L)

10.2. - Hauteur absolue :

10.2.1 - Secteur UI1

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **14,50 m**

10.2.2 - Secteur UI2

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

10.2.3 - Secteur UI3

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **17 m**

10.2.4 - Secteurs UI4, UI6

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **11,50 m**

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à **13.5m.**

10.2.5 - Secteur UI5

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **14 m**

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à **16.5m.**

10.2.6 - Secteur UI7

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **30 m**

10.2.7 - Secteurs UI8, UI9

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **12,50 m**

10.2.8 - Secteurs UI10, UI13, UI14

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **15,50 m**

10.2.9 - Secteurs UI11, UI15, UI16,

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **18,50 m**

En UI11, pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à **22m.**

10.2.10 -Secteur UI12

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **22,50 m**

10.2.11 -Secteur UI17

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **25,50 m**

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

11.1 – Toitures :

Les toitures doivent répondre à un objectif d'insertion des constructions dans leur environnement.

Les toitures peuvent être à pente ou à terrasses, elles peuvent comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve que ces derniers participent à part entière à la conception architecturale des projets.

11.2 - Les ouvrages en toitures :

Les ouvrages en toitures, notamment de type lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdits.

11.3 – Clôtures :

11.3.1 - 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.

11.3.2 - 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 (UI) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3), une réduction de 25% est appliquée aux normes minimales fixées ci-dessous.

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

12.1. - <u>Pour les constructions à destination d'habitation :</u>

12.1.1. <u>Secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI7, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI14, UI15, UI16, UI17 :</u>

12.1.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat : entre 0 et 1 place pour 62 m² de surface de plancher (sans pouvoir exiger plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

12.1.1.2. - Pour les autres constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 62 m² de surface de plancher.

12.1.2. <u>Secteur UI13 :</u>

12.1.2.1 - Pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat : entre 0 et 1 place pour 93 m² de surface de plancher (sans pouvoir exiger plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

12.1.2.2. - Pour les autres constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 93 m² de surface de plancher.

12.2. - <u>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :</u>

au minimum 1 place pour 67m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3. - Pour les constructions à destination de bureau :

12.3.1. - Secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI7, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI14, UI15, UI16, UI17 :

au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3.2. - Secteur UI13 :

au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4. - Pour les constructions à destination de commerce :

12.4.1. - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.4.1.1. - Pour les commerces de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher au-dessus de 190 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4.1.2. - Pour les commerces de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5. - Pour les constructions à destination d'artisanat :

12.5.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.5.1.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 39 m² de surface de plancher au-dessus de 194 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5.1.2. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.6. - Pour les constructions à destination industrie :

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.7. - Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière :

au minimum 1 place pour 146 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.8. - Pour les constructions à destination d'entrepôt :

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.9 -Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :

12.9.1. - Secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI7, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI14, UI15, UI16, UI17 :

au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.9.2. - Secteur UI13 :

au minimum 1 place pour 356 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 (UI) – 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

13.1. - <u>Secteurs UI1, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI13, UI14, UI15, UI17 :</u>

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre** doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

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.

De plus, 10% d'espaces libres (voir la définition dans le lexique annexé au présent règlement) doivent être organisés de manière paysagère d'un seul tenant conformément aux dispositions communes de l'article 11 alinéa 11.10.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

14.1. - <u>Secteur UI8 :</u>

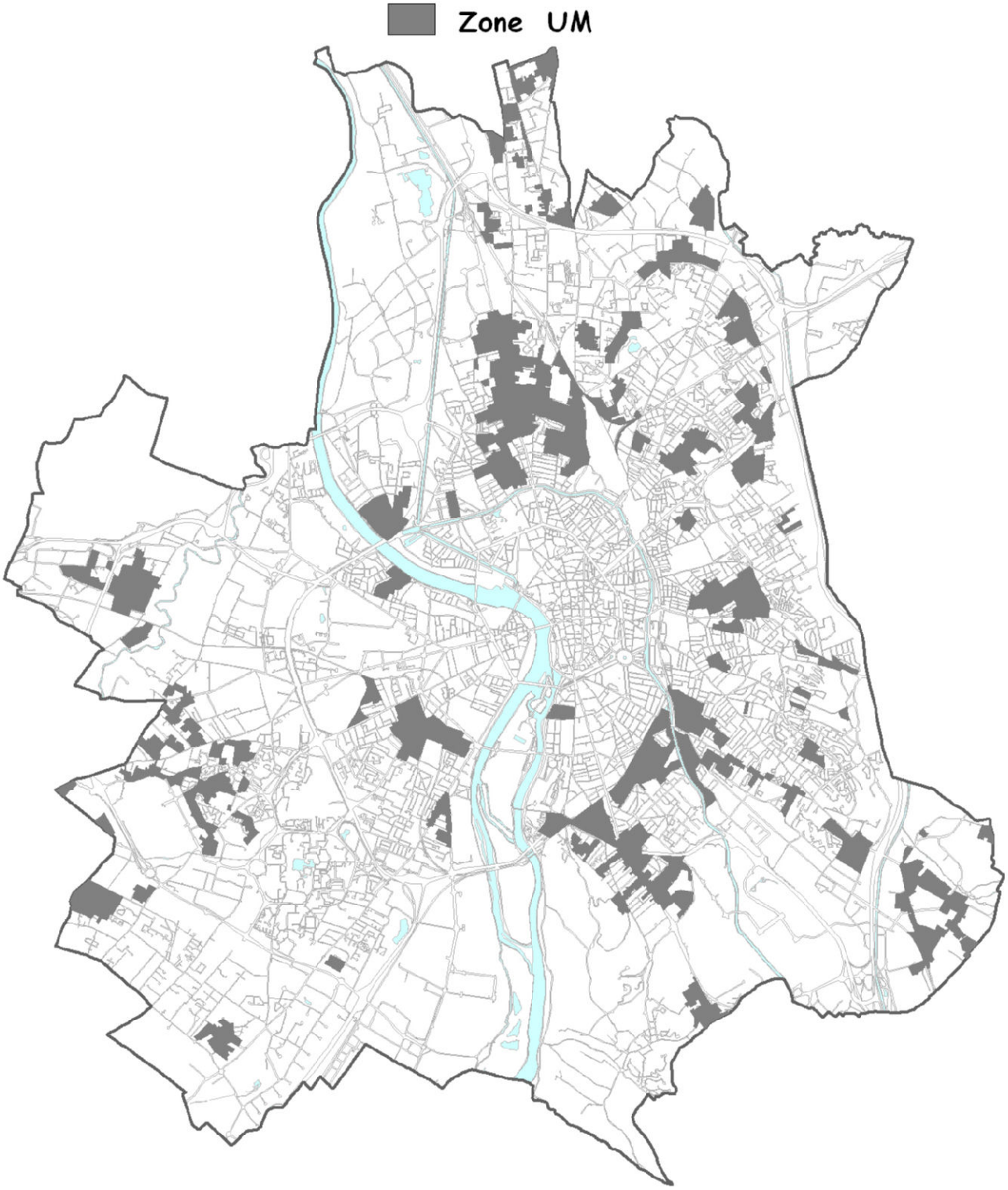
Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum, s'appliquant aux unités foncières, ne peut excéder : **0,50.**

14.2. - <u>Secteur UI9 :</u>

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum, s'appliquant aux unités foncières, ne peut excéder : **0,65.**

14.3. - <u>Secteur UI10 :</u>

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum, s'appliquant aux unités foncières, ne peut excéder : **0,60.**


Zone UM

ZONE UM – Zone Urbaine Mesurée

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

1.1.- Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination:

- d'exploitation agricole ou forestière.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

2.1. Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au 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.

2.3 – Dispositions en faveur de la diversité sociale :

Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

2.4. - Les travaux d'extension des constructions existantes, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :

- d'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE 3 (UM) – 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5 (UM) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1.- Toute construction doit être implantée à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite:

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé destiné aux voies et ouvrages publics.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

A - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé,
- de recul défini au présent règlement (article 6, article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme ….).

7.1. - Secteurs UM1, UM2

7.1.1.- Pour les unités foncières **dont la façade sur voie est inférieure ou égale à 12 m**, une construction est admise :

- sur les limites séparatives latérales, sous réserve que la hauteur de la construction sur la limite ne dépasse pas 3 m (hauteur mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement
- à une distance de l'autre ou des autres limites séparatives, au moins, égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.1.2. - Pour les unités foncières **dont la façade sur voie est supérieure à 12 m**, 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 définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.1.3.- Quelque soit la largeur de façade, 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,
- la hauteur de la construction voisine, augmentée de 3 m.

et que la partie de la construction ainsi édifiée respecte les distances minimales d'implantation par rapport aux autres limites séparatives égales à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement , avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.2. - Secteurs UM3, UM4, UM5, UM6, UM7

Toute construction peut être implantée :

- soit sur les limites séparatives latérales,

et pour les autres limites séparatives respecter une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

B - Au-delà de la bande de profondeur de 17 m :

7.3. - Secteur UM4,

Toute construction peut être implantée sur limite séparative ou au retrait autorisé à l'alinéa 7.2.5 de l'article 7 des dispositions communes du présent règlement.

7.4 - Autres secteurs UM

Toute construction :

7.4.1 - 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.

7.4.2 - soit, peut être implantée sur limite séparative à la double condition :

- que cette construction mesurée sur cette limite 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 7.4.1.

7.4.3 - soit, doit respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives égales à la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H, min.3 m).

C - Dans tous les cas :

7.5 - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m de ces limites séparatives.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 9 (UM) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

9.1. Secteurs UM1, UM2, UM3, UM4, UM5, UM6 :

9.1.1. - L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.1.2. - Une emprise au sol supplémentaire de 10% 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 d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

9.1.3. – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 50% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **100 m².**

9.2. Secteur UM7 :

9.2.1.- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **70%** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.2.2. - Une emprise au sol supplémentaire de 10% 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 d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

9.2.3. - Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 70% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **140 m².**

ARTICLE 10 (UM) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1.- Hauteur sur voie (Hv) :

Hv = L

10.2. - Hauteur absolue :

10.2.1. - Secteur UM1 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **11.50 m**.

10.2.2. - Secteur UM2 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **12.50 m**.

10.2.3. - Secteur UM3 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **18.50 m**.

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 22m.

10.2.4. - Secteur UM4 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **27 m**.

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 32m.

10.2.5. - Secteur UM5 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **9.50 m**.

10.2.6. - Secteur UM6 :

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

10.2.7. - Secteur UM7 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **18 m**.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

11.1. - Toitures :

Les toitures doivent répondre à un objectif d'intégration des constructions dans leur environnement.

Les toitures peuvent être à pente ou à terrasses, elles peuvent comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve que ces derniers participent à part entière à la conception architecturale des projets.

11.2 - Les ouvrages en toitures :

Les ouvrages en toitures, notamment de type lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdits.

11.3 - Clôtures :

11.3.1- 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.

11.3.2 - 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 (UM) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3), une réduction de 25% est appliquée aux normes minimales fixées ci-dessous.

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

12.1. - <u>Pour les constructions à destination d'habitation :</u>

12.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat : entre 0 et 1 place pour 62 m² de surface de plancher (sans pouvoir exiger plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

12.1.2. - Pour les autres constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 62 m² de surface de plancher.

12.2. - <u>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :</u>

au minimum 1 place pour 67m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3. - <u>Pour les constructions à destination de bureau :</u>

au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4. - <u>Pour les constructions à destination de commerce :</u>

12.4.1. - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.4.1.1. - Pour les commerces de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher au-dessus de 190 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4.1.2. - Pour les commerces de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5. - <u>Pour les constructions à destination d'artisanat :</u>

12.5.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.5.1.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 39 m² de surface de plancher au-dessus de 194 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5.1.2. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.6. - <u>Pour les constructions à destination industrie :</u>

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.7. - <u>Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière :</u>

au minimum 1 place pour 146 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.8. - <u>Pour les constructions à destination d'entrepôt :</u>

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.9. - <u>Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :</u>

au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 (UM) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

<u>13.1. Secteurs UM1, UM2, UM3, UM4, UM5, UM6 :</u>

Excepté pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre** doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

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.

De plus, 10% d'espaces libres (voir la définition dans le lexique annexé au présent règlement) doivent être organisés de manière paysagère d'un seul tenant conformément aux dispositions communes de l'article 11 alinéa 11.10.

13.2. Secteur UM7 :

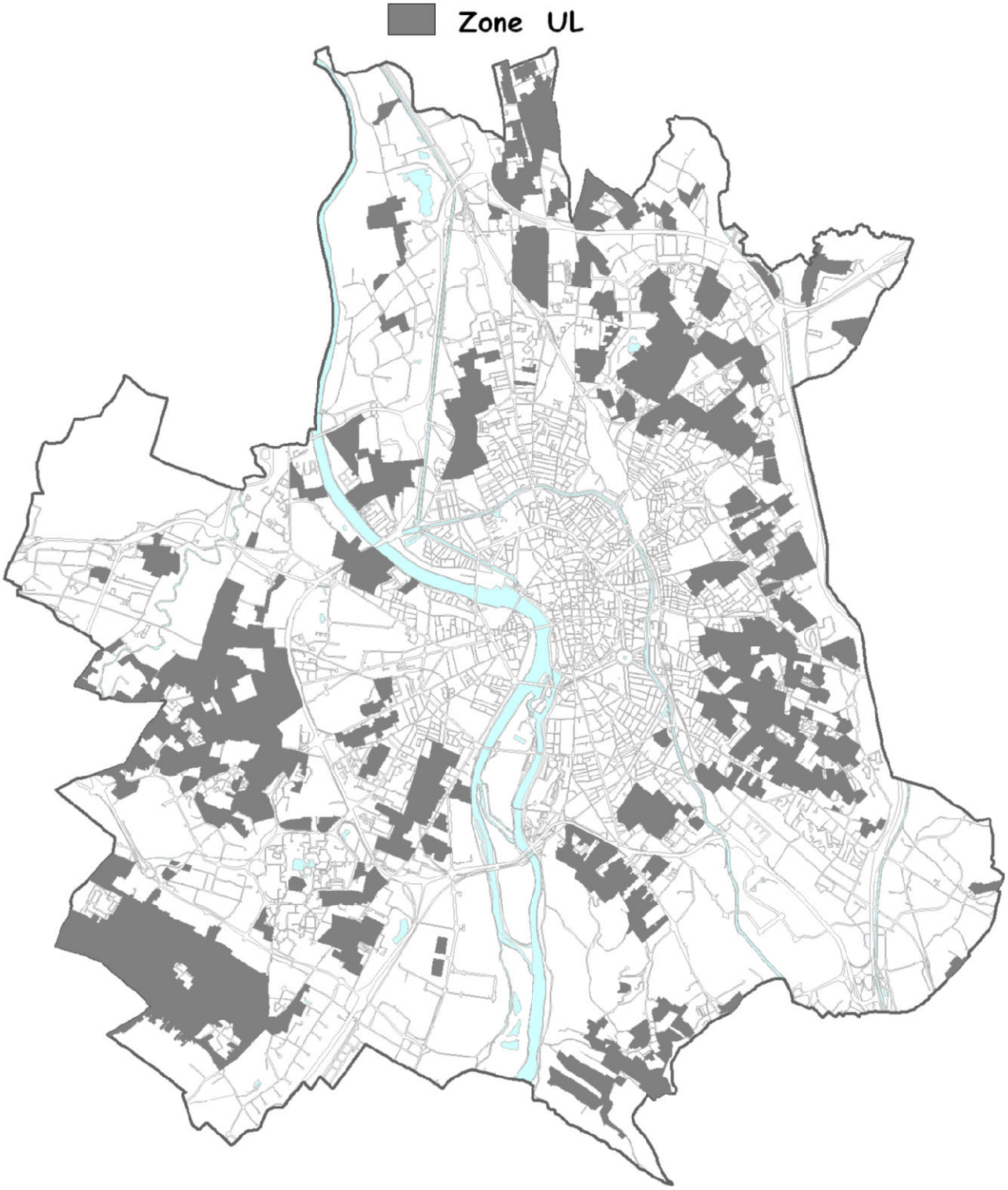
Excepté pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre** doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

Cette superficie doit correspondre à au moins 15% de la surface de l'unité foncière.

De plus, 10% d'espaces libres (voir la définition dans le lexique annexé au présent règlement) doivent être organisés de manière paysagère d'un seul tenant conformément aux dispositions communes de l'article 11 alinéa 11.10.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.


Zone UL

ZONE UL – Zone Urbaine Limitée

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

1.1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :

- d'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Secteurs UL1, UL2, UL3, UL4, UL5, UL7 :

1.2.1-Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :

- d'hébergement hôtelier,
- d'industrie.
- d'entrepôt,

1.3. Secteur UL9 :

1.3.1. Les constructions nouvelles quelle que soit leur destination.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

2.1.- Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au 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.

2.3 - Dispositions en faveur de la diversité sociale :

Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

2.4. - Les travaux d'extension, à condition d'être **limités à 10 % de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :**

- d'exploitation agricole ou forestière.

2.5. Secteurs UL1, UL2, UL3, UL4, UL5, UL7 :

2.5.1. - Les travaux d'extension, à condition d'être **limités à 10 % de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :**

- d'hébergement hôtelier,
- d'industrie.
- d'entrepôt,

2.5.2. - En dehors des «linéaires artisanaux et commerciaux protégés » et des «linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée » les occupations et utilisations du sol à destination d'artisanat de moins de 300 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier.

2.5.3. – Dans les «linéaires artisanaux et commerciaux protégés » et les «linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée » les occupations et utilisations du sol à destination d'artisanat de plus de 300 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier.

2.6. Secteur UL9 :

2.6.1. - les changements de destinations à destination :

- d'habitat,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de service public ou d'intérêt collectif,

sous réserve de respecter les dispositions prévues dans l'article11 des dispositions spécifiques.

2.6.2. - L'extension à condition d'être limitée à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

ARTICLE 3 (UL) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5 (UL) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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 : néant.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1. - Secteurs UL1, UL2, UL3, UL4, UL5, UL6, UL7

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite:

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé destiné aux voies et ouvrages publics.

6.2. - Secteurs UL8, UL10 :

Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.
- soit à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

6.3. - Secteur UL9 :

Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.
- soit à une distance de 2 m minimale par rapport à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

7.1. - Secteur UL9 :

Toute construction doit être implantée :

- soit sur les limites séparatives latérales,

  et pour les autres limites séparatives respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

A - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé,
- de recul défini au présent règlement (article 6, article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme ….).

7.2. Secteurs UL1, UL3 :

7.2.1.- Toute construction doit être implantée :

- soit sur les limites séparatives latérales,

  et pour les autres limites séparatives respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.3. Secteurs UL2, UL7:

7.3.1.- Pour les unités foncières **dont la façade sur voie est inférieure ou égale à 12 m**, une construction est admise :

- sur les limites séparatives latérales, sous réserve que la hauteur de la construction mesurée sur la limite ne dépasse pas 3 m (hauteur mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement),

- à une distance de l'autre ou des autres limites séparatives, au moins, égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.3.2. - Pour les unités foncières **dont la façade sur voie est supérieure à 12 m**, 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 définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.3.3. - Quelque soit la largeur de façade, 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,

- la hauteur de la construction voisine,

  et que la partie de la construction ainsi édifiée respecte les distances minimales d'implantation par rapport aux autres limites séparatives égales à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.4. Secteur UL4 :

7.4.1. - Pour les unités foncières dont **la façade sur voie est inférieure ou égale à 12 m**, toute construction doit être implantée :

- d'une limite séparative latérale à l'autre jusqu'à une hauteur absolue de 3 m mesurée sur la limite (hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement).

- et à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m pour les hauteurs supérieures à 3 m (hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement).

7.4.2. - Pour les unités foncières dont **la façade sur voie est supérieure à 12 m** :

- toute construction doit être implantée sur, au moins, une limite séparative latérale jusqu'à une hauteur absolue de 3 m mesurée sur la limite (hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement).

- lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative elle devra respecter une distance par rapport aux limites séparatives, au moins, égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 4 m (D ≥ H/2, min. 4 m).

7.4.3. - Quelque soit la largeur de façade, 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,

- la hauteur de la construction voisine,

et que la partie de la construction ainsi édifiée respecte les distances minimales d'implantation par rapport aux autres limites séparatives égales à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 4 m (D ≥ H/2, min. 4 m).

7.5. Secteurs UL5, UL6, UL8 :

7.5.1. - Pour les unités foncières dont **la façade sur voie est inférieure ou égale à 12 m**, toute construction doit être implantée :

- d'une limite séparative latérale à l'autre jusqu'à une hauteur absolue de 6 m mesurée sur limite (hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement).

et à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m pour les hauteurs supérieures à 6 m (hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement).

7.5.2. - Pour les unités foncières dont **la façade sur voie est supérieure à 12 m**, toute construction doit être implantée :

- sur, au moins, une limite séparative latérale ou d'une limite séparative à l'autre jusqu'à une hauteur absolue de 6 m mesurée sur limite (hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement),

- lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative elle devra respecter une distance par rapport aux limites séparatives, au moins, égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 4 m (D ≥ H/2, min. 4 m).

7.5.3.- Quelque soit la largeur de façade, 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,

- la hauteur de la construction voisine,

et que la partie de la construction ainsi édifiée respecte les distances minimales d'implantation par rapport aux autres limites séparatives égales à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 4 m (D ≥ H/2, min. 4 m).

7.6. Secteur UL10 :

7.6.1. Toute construction peut être implantée :

- soit, au moins, sur une limite séparative latérale jusqu'à une hauteur absolue de 6 m mesurée sur limite (hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement)
- lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative elle devra respecter une distance par rapport aux limites séparatives, au moins, égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 4 m (D ≥ H/2, min. 4 m).

7.6.2.- 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,
- la hauteur de la construction voisine,

et que la partie de la construction ainsi édifiée respecte les distances minimales d'implantation par rapport aux autres limites séparatives égales à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 4 m (D ≥ H/2, min. 4 m).

B - Au-delà de la bande de profondeur de 17 m :

Toute construction :

7.7. - 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.

7.8. - soit, peut être implantée sur limite séparative à la double condition :

- que cette construction mesurée sur cette limite 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 7.7.

7.9. - soit, doit respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives égales à la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H, min.3 m).

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 9 (UL) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

9.1. Secteurs UL1, UL2, UL4, UL5, UL6, UL7, UL8, UL10 :

9.1.1.- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.1.2. – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 50% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **100 m².**

9.2. Secteurs UL5, UL6, UL8, UL10 :

Une emprise au sol supplémentaire de 10% 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 d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

9.3. Secteur UL3 :

9.3.1.- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **70 %** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.3.2. – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 70% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **140 m².**

ARTICLE 10 (UL) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1.-Hauteur sur voie (Hv) :

10.1.1. - Secteurs UL4, UL5, UL6, UL8, UL10 :

Hv = L

10.2. – Hauteur absolue :

10.2.1. - Secteurs UL1, UL2, UL3 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **6.0 m**.

10.2.2. - Secteur UL7 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **7.0 m**.

10.2.3. - Secteurs UL4, UL5, UL6, UL8, UL10 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **8,50 m**

10.2.4. - Secteur UL9 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder **15 m**.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

11.1. - Toitures :

- Les toitures doivent répondre à un objectif d'insertion des constructions dans leur environnement.
- Les toitures peuvent être à pente ou à terrasses, elles peuvent comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve que ces derniers participent à part entière à la conception architecturale des projets.

11.2. - Les ouvrages en toitures :

Les ouvrages en toitures, notamment, de type lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdits.

11.3. - Clôtures :

11.3.1.- 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.

11.3.2. - 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.

11.4. - Changement de destination :

Les changements de destination autorisés à l'alinéa 2.6.1 du présent chapitre doivent garantir le respect des qualités architecturales des bâtiments présents dans le secteur UL9. Ils doivent, notamment, par l'aménagement de leurs abords s'attacher à respecter l'identité des lieux et les ordonnancements spécifiques qui en font leurs caractéristiques premières.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3), une réduction de 25% est appliquée aux normes minimales fixées ci-dessous.

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

12.1. - Pour les constructions à destination d'habitation :

12.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat : entre 0 et 1 place pour 62 m² de surface de plancher (sans pouvoir exiger plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

12.1.2. - Pour les autres constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 62 m² de surface de plancher.

12.2. - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

au minimum 1 place pour 67 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3. - Pour les constructions à destination de bureau :

12.3.1. - Secteurs UL6, UL8, UL10 :

au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3.2. - Secteurs UL1, UL2, UL3, UL4, UL5, UL7, UL9 :

au minimum 1 place pour 76 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4. - Pour les constructions à destination de commerce :

12.4.1. - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.4.1.1. - Pour les commerces de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher au-dessus de 190 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4.1.2. - Pour les commerces de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5. - Pour les constructions à destination d'artisanat :

12.5.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.5.1.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 39 m² de surface de plancher au-dessus de 194 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5.1.2. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.6. - Pour les constructions à destination industrie :

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.7. -. Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière :

au minimum 1 place pour 146 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.8. - Pour les constructions à destination d'entrepôt :

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.9. - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :

au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 (UL) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

13.1. - Secteurs UL1, UL2, UL7 :

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre d'au moins 30 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter, au moins, un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

13.2. - <u>Secteur UL3 :</u>

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre d'au moins 10 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

13.3. - <u>Secteurs UL4, UL5, UL6, UL8, UL10 :</u>

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre** doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

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.

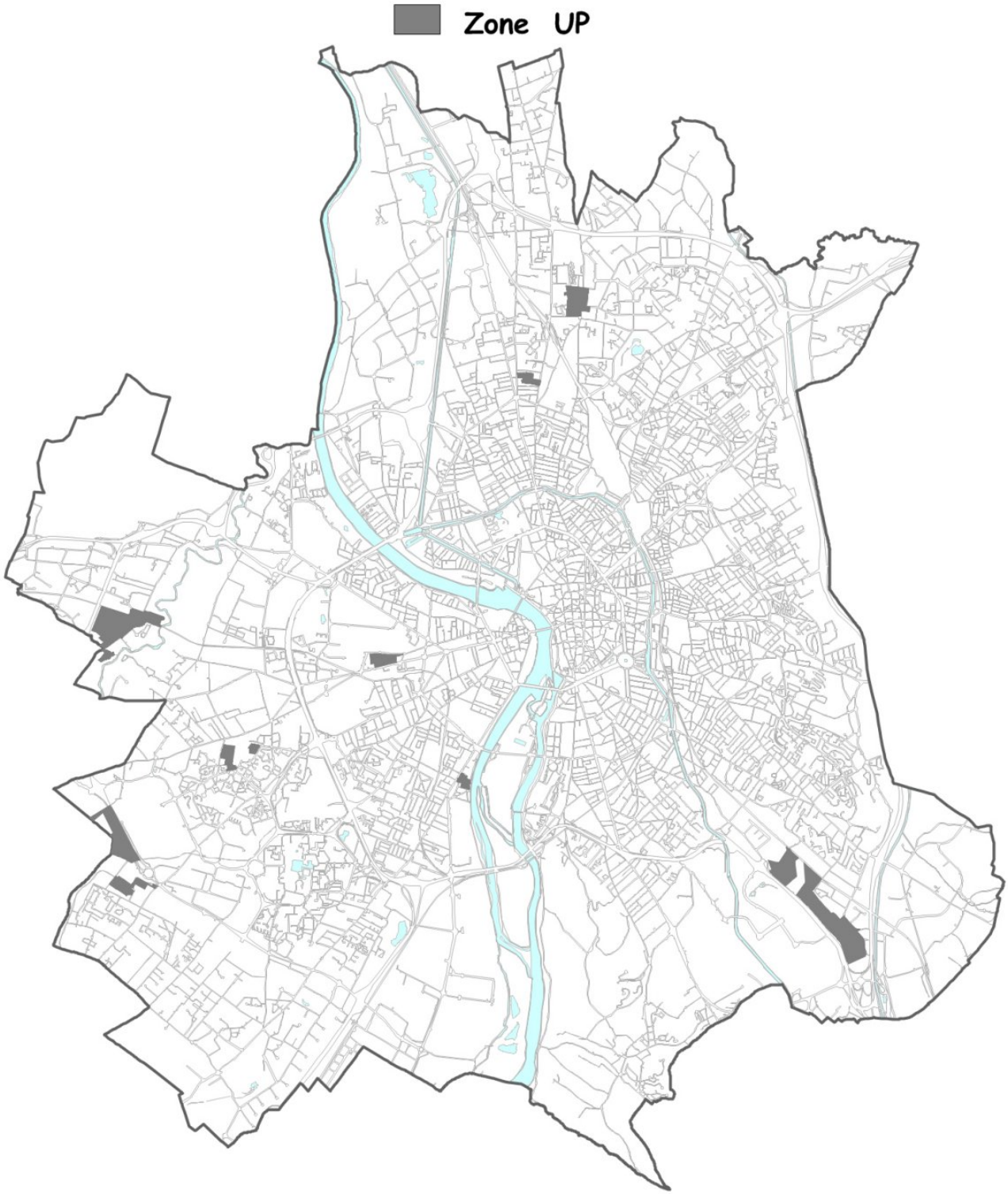
De plus, 10% d'espaces libres (voir la définition dans le lexique annexé au présent règlement) doivent être organisés de manière paysagère d'un seul tenant, conformément aux dispositions communes de l'article 11 alinéa 11.10.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

14.1. - Secteur UL2 :

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


Zone UP

ZONE UP – Zone Urbaine de Projet

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

2.1.- Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2.- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au 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.

2.3 – Dispositions en faveur de la diversité sociale :

Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5 (UP) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1. - Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics
- soit à une distance de 2 m minimale par rapport à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

Toute construction peut être implantée :

7.1. - soit sur limite séparative,

7.2. - soit à une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 2 m (D ≥ H/2, **min. 2 m**).

7.3. - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 2 m de ces limites séparatives.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 9 (UP) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 10 (UP) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1. - Hauteur absolue

10.1.1. - Secteur UP 1

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 20m

10.1.2. - Secteur UP 2

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 25m

10.1.3. - Secteur UP 3

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 30 m.

10.1.4. - Secteur UP 4

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 35 m.

10.1.5. - Secteur UP 5

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 40 m.

10.1.6. - Secteur UP 6

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 50 m.

10.1.7. - Secteur UP 7

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 60 m.

10.1.8. - Secteur UP 8

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 100 m.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3), une réduction de 25% est appliquée aux normes minimales fixées ci-dessous.

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

12.1. - Pour les constructions à destination d'habitation :

12.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat : entre 0 et 1 place pour 62 m² de surface de plancher (sans pouvoir exiger plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

12.1.2. - Pour les autres constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 62 m² de surface de plancher.

12.2. - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

au minimum 1 place pour 67 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3. - Pour les constructions à destination de bureau :

au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4. - <u>Pour les constructions à destination de commerce :</u>

12.4.1. - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.4.1.1. - Pour les commerces de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher au-dessus de 190 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4.1.2. - Pour les commerces de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5. - <u>Pour les constructions à destination d'artisanat :</u>

12.5.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.5.1.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 39 m² de surface de plancher au-dessus de 194 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5.1.2. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.6. - <u>Pour les constructions à destination industrie :</u>

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.7. - <u>Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière :</u>

au minimum 1 place pour 146 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.8. - <u>Pour les constructions à destination d'entrepôt :</u>

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.9. - <u>Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :</u>

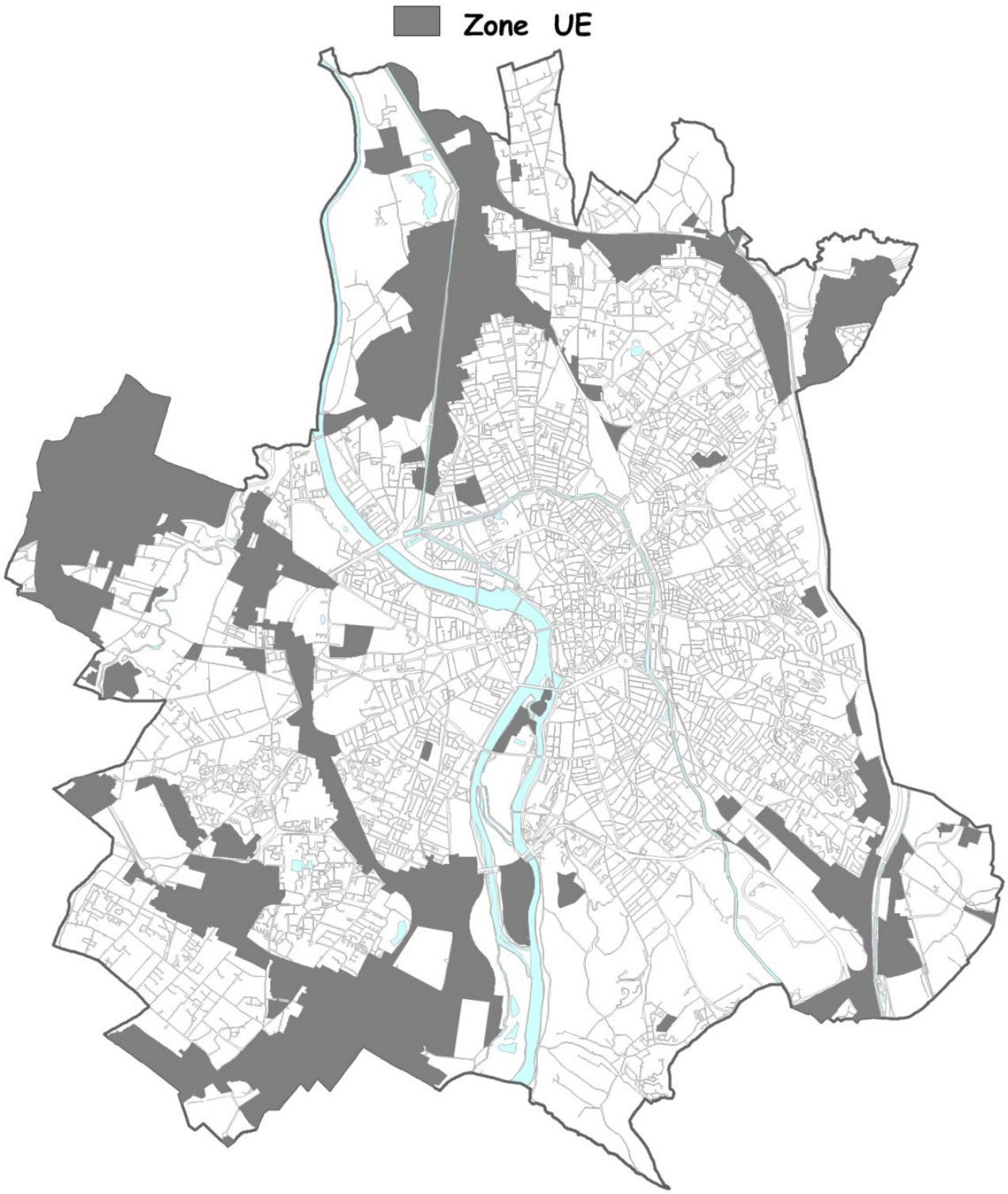
au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.


Zone UE

ZONE UE – Zone Urbaine Economique

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

1.1.- Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :

- d'habitat,
- d'exploitation agricole ou forestière.

1.2.- Secteur UE11 :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :
- de commerce.
- d'artisanat,

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

2.2. - Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition:

2.2.1. - soit que la surface de plancher projetée ne dépasse pas 20 m²

2.2.2. - soit que la surface de plancher 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 nette déjà existante **à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.**

2.3. - Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination:

d'exploitation agricole ou forestière.

2.4. - Secteur UE1 :

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au 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.

2.5. - Secteurs UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6, UE7, UE8, UE9, UE10, UE12, UE13 :

Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.6. - Secteur UE11

Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :

- de commerce.
- d'artisanat,

ARTICLE 3 (UE) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5 (UE) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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 : néant.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1. - Secteurs UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6, UE7, UE8, UE9, UE10, UE13 :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite:

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé destiné aux voies et ouvrages publics.

6.2. - Secteurs UE11, UE12:

Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics
- soit à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

7.1. - Secteurs UE1, UE2:

7.1.1. 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 définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 4 m (D ≥ H/2, min. 4 m), toutefois, une construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition :

- soit que la partie de la construction ainsi édifiée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine déjà existante.
- soit que ces limites ne constituent pas également une limite d'une zone UE avec une autre zone.

7.2. - Secteurs UE11, UE12:

7.2.1. - 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 définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 4 m (D ≥ H/2, min. 4 m), toutefois, 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 voisine déjà existante.

7.3. - Secteurs UE3, UE4, UE5, UE6, UE7, UE8, UE9, UE10, UE13 :

A - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé,
- de recul défini au présent règlement (article 6, article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme ….),

Toute construction doit être implantée :

7.3.1. - soit sur les limites séparatives latérales,

et pour les autres limites séparatives respecter une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 4 m (D ≥ H/2 , min. 4 m).

7.3.2. - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 4 m (D ≥ H/2, min. 4 m).

B - Au-delà de la bande de profondeur de 17 m :

7.3.3. - 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 définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 4 m (D ≥ H/2, min. 4 m), toutefois une construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition :

- soit que la partie de la construction ainsi édifiée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine déjà existante.
- soit que ces limites ne constituent pas également une limite d'une zone UE avec une autre zone.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 9 (UE) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

9.1. - Secteurs UE3, UE4 :

9.1.1. - L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.1.2. – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 50% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **100 m².

9.2. - Secteur UE5 :

9.2.1. - L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **35 %** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.2.2. – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à **35 % peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **70 m².**

9.3. - Secteur UE13 :

9.3.1.- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **80 %** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.3.2. - Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à **80 % peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **160 m².**

ARTICLE 10 (UE) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1 - Hauteur sur voie (Hv) :

1.1.1. - Secteurs UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6, UE7, UE8, UE9, UE10, UE13 :

Hv = L

10.2. - Hauteur absolue :

10.2.1 - Secteurs UE1, UE4, UE5 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **16 m**.

10.2.2. - Secteurs UE2, UE9, UE13 :

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

10.2.3. - Secteur UE3 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **10 m**.

10.2.4. - Secteur UE6 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **25 m**.

10.2.5. - Secteur UE7 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **40 m**.

10.2.6. - Secteur UE8 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **19 m**.

10.2.7. - Secteur UE10 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **25.50 m**

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

11.1 – Toitures :

- Les toitures doivent répondre à un objectif d'insertion des constructions dans leur environnement.
- Les toitures peuvent être à pente ou à terrasses, elles peuvent comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve que ces derniers participent à part entière à la conception architecturale des projets.

11.2 - Les ouvrages en toitures :

11.2.1.- Les ouvrages en toitures, notamment, de type lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdits.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 - 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).

11.3.2 - 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 (UE) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3), une réduction de 25% est appliquée aux normes minimales fixées ci-dessous.

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

12.1. - <u>Pour les constructions à destination d'habitation autorisées à l'article 2 :</u>

Pour les constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 62 m² de surface de plancher.

12.2. - <u>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :</u>

au minimum 1 place pour 67 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3. - <u>Pour les constructions à destination de bureau :</u>

au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4. - <u>Pour les constructions à destination de commerce :</u>

12.4.1. - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.4.1.1. - Pour les commerces de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher au-dessus de 190 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4.1.2. - Pour les commerces de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5. - Pour les constructions à destination d'artisanat :

12.5.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.5.1.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 39 m² de surface de plancher au-dessus de 194 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5.1.2. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.6. - Pour les constructions à destination industrie :

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.7. -. Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière :

au minimum 1 place pour 146 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.8. - Pour les constructions à destination d'entrepôt :

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.9. - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :

au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 (UE) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

13.1. - Secteurs UE1, UE2, UE3, UE4, UE6, UE7, UE8, UE9, UE10 :

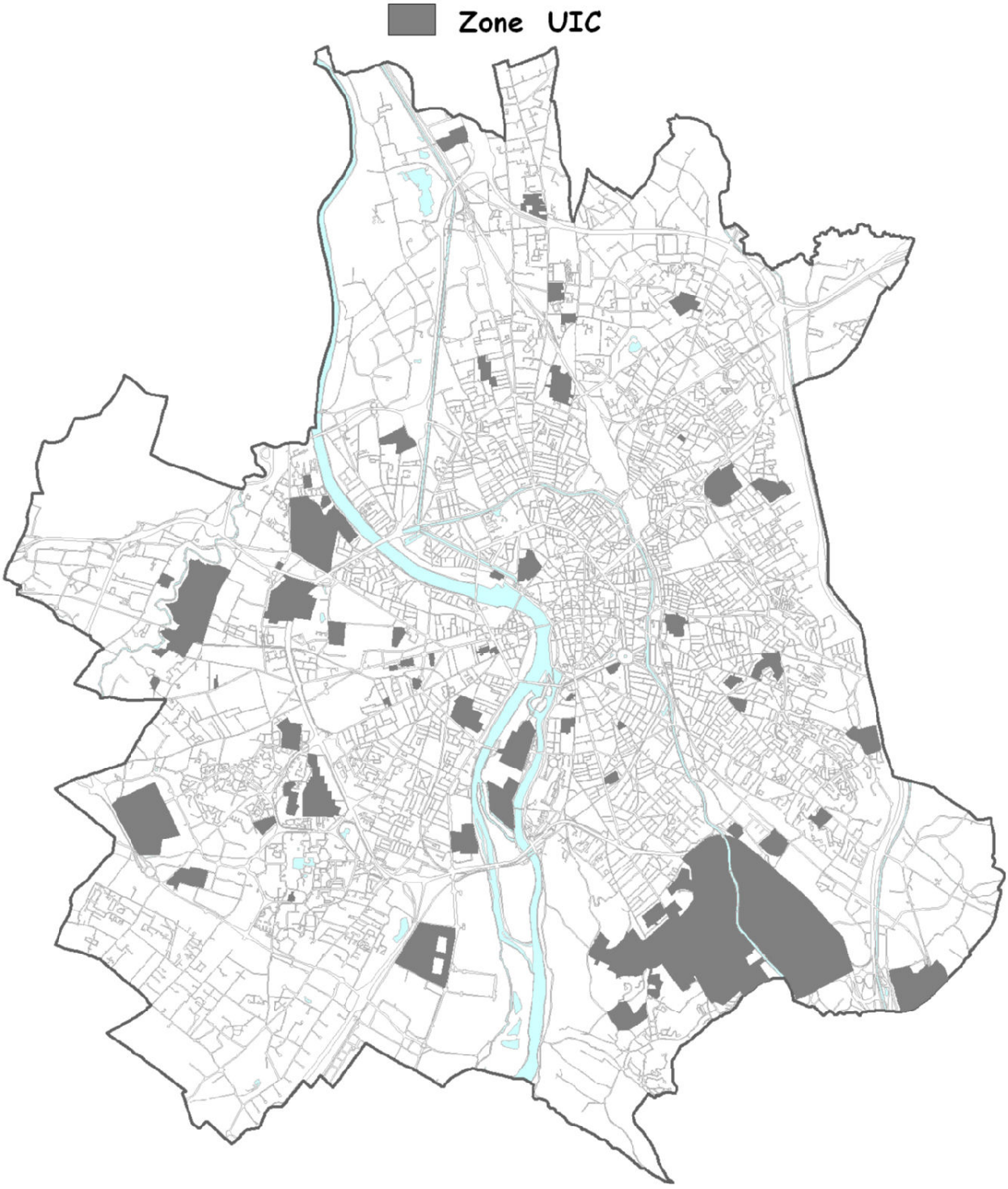
Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre d'au moins 20 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

13.2. - Secteur UE5 :

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre d'au moins 30 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.


Zone UIC

Zone UIC – Zone Urbaine d'Intérêt Collectif

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

1.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :

- d'habitat non mentionné à l'article 2
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce
- d'artisanat,
- d'industrie
- d'exploitation agricole ou forestière
- d'entrepôt,

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

2.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au 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.

2.2 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'habitat à condition qu'il s'agisse de résidence pour étudiants telle que définie au titre des informations complémentaires dans les demandes d'autorisations d'urbanisme et liée aux services publics ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage d'enseignement et recherche.

2.3 – Dispositions en faveur de la diversité sociale :

Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement

2.4. - Les travaux d'extension des constructions existantes, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :

- d'habitat,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce
- d'artisanat,
- d'industrie
- d'exploitation agricole ou forestière
- d'entrepôt,

ARTICLE 3 (UIC) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5 (UIC) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1. - Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics
- soit à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

7.1. - 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 définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2$, min. 3 m).

7.2. - 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.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 9 (UIC) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

9.1. - Secteur UIC3 :

9.1.1. - L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50%** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.1.2. – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 50% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas **100 m².**

9.2. - Secteur UIC4 :

L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **100%** de la superficie totale de cette unité foncière.

ARTICLE 10 (UIC) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1. – Hauteur absolue :

10.1.1. - Secteur UIC1 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **24 m**.

10.1.2. - Secteur UIC2 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **60 m**.

10.1.3. - Secteur UIC3 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **40 m**

10.1.4. - Secteur UIC4 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **18 m**

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

11.1 – Toitures :

- Les toitures doivent répondre à un objectif d'intégration des constructions dans leur environnement.
- Les toitures peuvent être à pente ou à terrasses, elles peuvent comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve que ces derniers participent à part entière à la conception architecturale des projets.

11.2 - Les ouvrages en toitures :

11.2.1.- Les ouvrages en toitures, notamment, de type lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdits.

11.3 – Clôtures :

11.3.1 - 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).

11.3.2 - 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 (UIC) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3), une réduction de 25% est appliquée aux normes minimales fixées ci-dessous.

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

12.1. - Pour les constructions à destination d'habitation autorisées à l'article 2:

12.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat : entre 0 et 1 place pour 62 m² de surface de plancher (sans pouvoir exiger plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

12.1.2. - Pour les autres constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 62 m² de surface de plancher.

12.2. - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

au minimum 1 place pour 67 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3. - Pour les constructions à destination de bureau :

au minimum 1 place pour 76 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4. - Pour les constructions à destination de commerce :

12.4.1. - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.4.1.1. - Pour les commerces de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 38m² de surface de plancher au-dessus de 190 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.4.1.2. - Pour les commerces de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5. - Pour les constructions à destination d'artisanat :

12.5.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.5.1.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 39m² m² de surface de plancher au-dessus de 194 m² étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.5.1.2. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.6. - Pour les constructions à destination industrie :

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.7. - Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière :

au minimum 1 place pour 146 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.8. - Pour les constructions à destination d'entrepôt :

au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.9. - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :

au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10m² de surface de plancher.

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

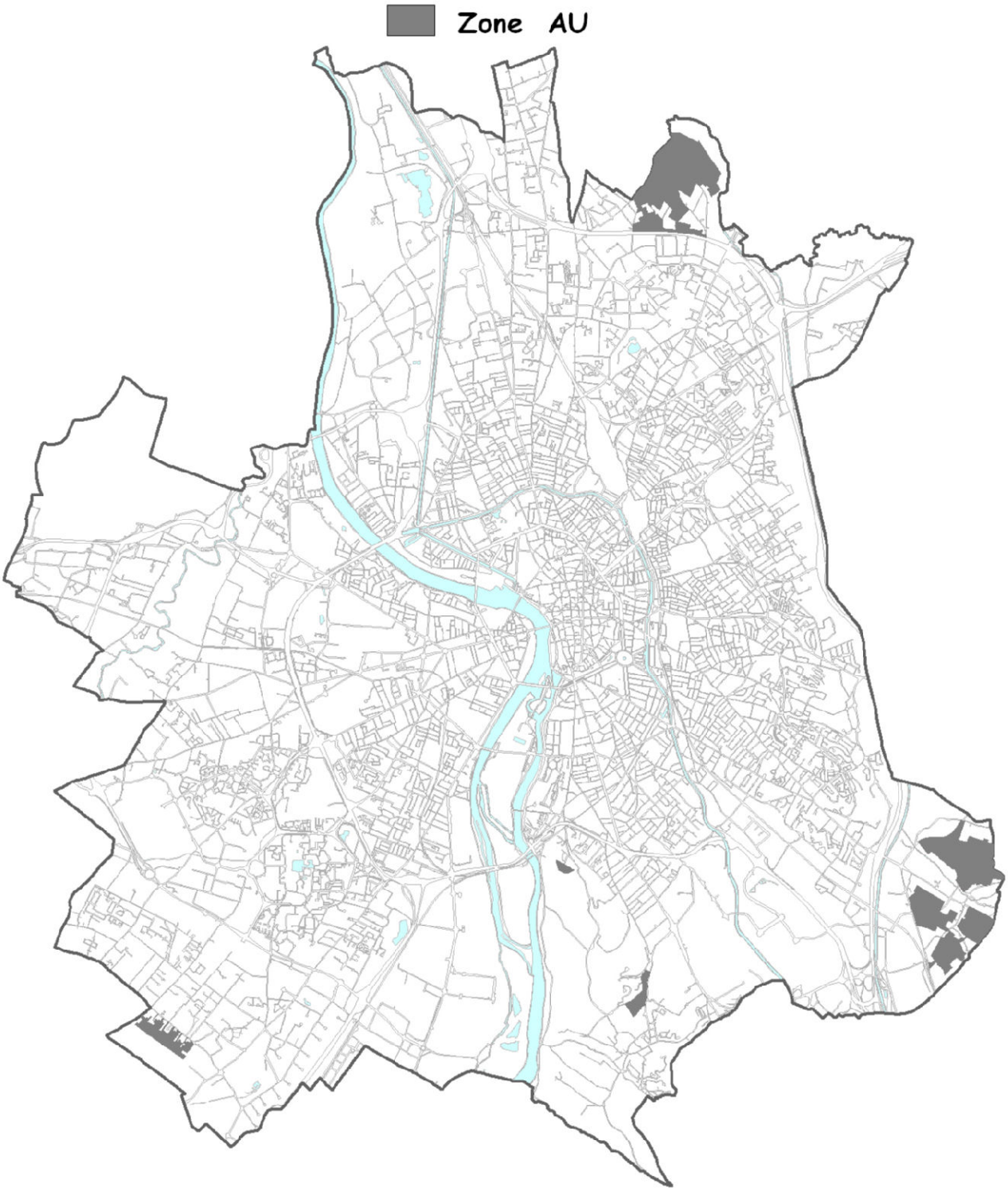
Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

13.1. Secteurs UIC1, UIC2, UIC3 :

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre d'au moins 10 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.


Zone AU

ZONE AU0 – Zone A Urbaniser

ARTICLE 1 (AU0) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

1.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :

- d'habitat
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de Service Public ou d'Intérêt Collectif (S.P.I.C) à usage d'Enseignement Recherche, Action Sociale, Santé, Culture et loisirs.

1.2. Les extensions des constructions existantes à destination:

- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôt,

ARTICLE 2 (AU0) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

Les extensions des constructions à destination d'habitation existante, à condition de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5 (AU0) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'assainissement non collectif, les occupations ou utilisations du sol, à l'exclusion des services publics ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) ne peuvent être implantées que sur une unité foncière existante ou projetée dont la superficie minimale est de 1200 m².

ARTICLE 6 (AU0) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1. Toute construction doit être implantée :

6.1.1. - soit à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics

6.1.2. - soit à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 7 (AU0) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

7.1. Toute construction peut être implantée :

7.1.1. - sur limite séparative

ou

7.1.2. - à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 9 (AU0)- EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 10 (AU0) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 11 (AU0) - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 12 (AU0) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'influence des stations de TCSP (4B3), une réduction de 25% est appliquée aux normes minimales fixées ci-dessous.

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

12.1. - **Pour les constructions à destination d'habitation :**

12.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat : entre 0 et 1 place pour 62 m² de surface de plancher (sans pouvoir exiger plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

12.1.2. - Pour les autres constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 62 m² de surface de plancher.

12.2. - **Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :**

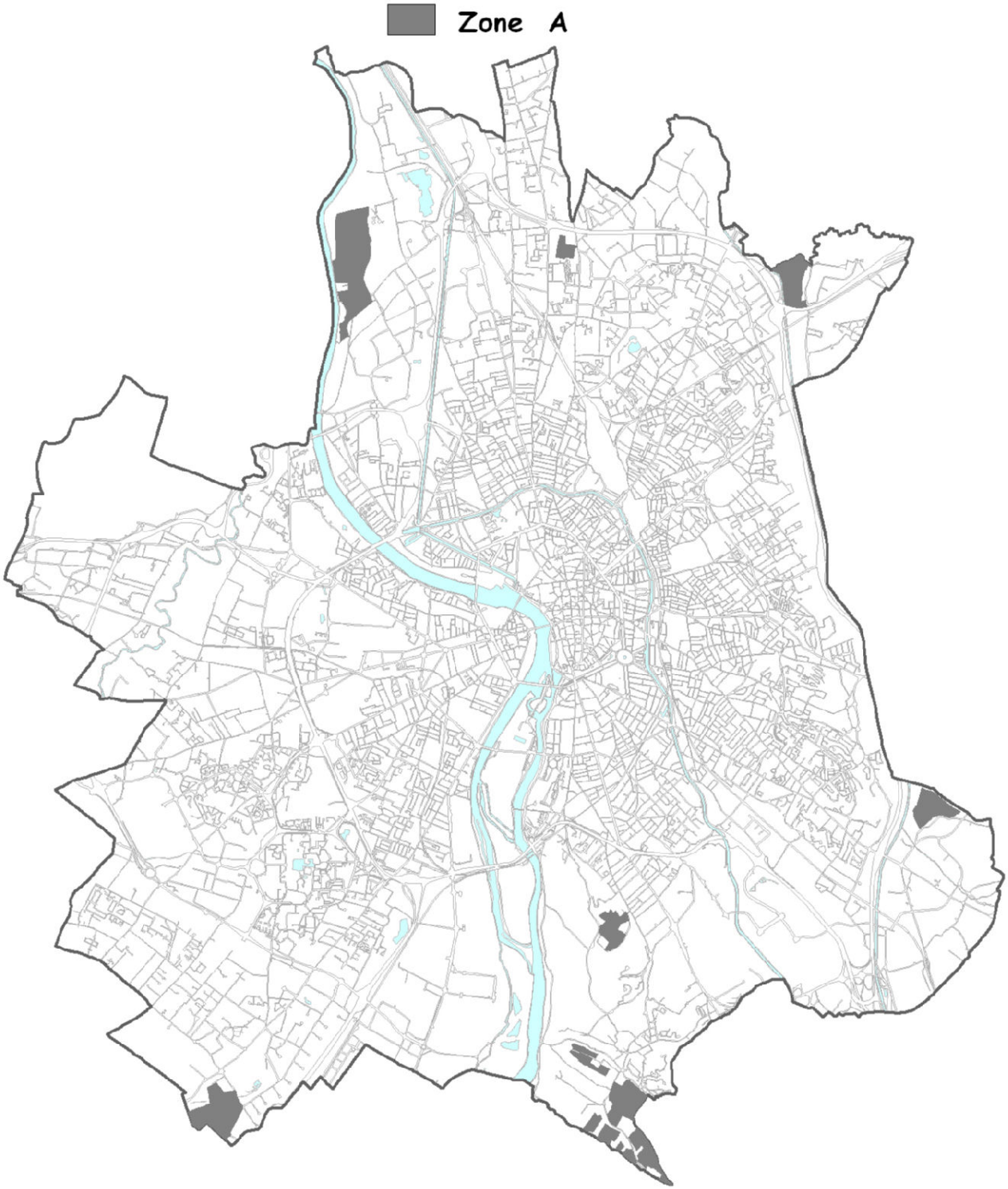
au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 14 (AU0) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.


Zone A

ZONE A – Zone Agricole

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

1.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination

- d'habitat
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie
- d'entrepôt,
- de Service Public ou d'Intérêt Collectif (S.P.I.C) à usage de transport, d'enseignement et recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.

1.2. - Les extensions et changements de destination à destination

- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie
- d'entrepôt,
- de Service Public ou d'Intérêt Collectif (SPIC) à usage de transport, d'enseignement et recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

2.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au 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.

2.2. - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être sur un bâtiment.

2.3. - Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation affectées au logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité agricole, à condition de ne pas dépasser 170m² de surface de plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

ARTICLE 3 (A) - 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5 (A) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'assainissement non collectif, les occupations ou utilisations du sol, à l'exclusion des services publics ou d'intérêt collectif (S.P.I.C), ne peuvent être implantées que sur une unité foncière existante ou projetée dont la superficie minimale est de 1200 m².

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1. - Toute construction doit être implantée :

6.1.1. - soit à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics

6.1.2. - soit à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

7.1. Toute construction peut être implantée :

7.1.1. - sur limite séparative

ou

7.1.2. - à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D = H/2, min. 3 m).

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 9 (A) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 10 (A) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1. Hauteur absolue :

10.1.1. - Pour les occupations et utilisations du sol à destination d'habitation :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **6.0 m**.

10.1.2. - Pour les occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **11.50 m**.

ARTICLE 11 (A) – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

11.1. – Toitures :

- Les toitures doivent répondre à un objectif d'insertion des constructions dans leur environnement.
- Les toitures peuvent être à pente ou à terrasses, elles peuvent comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve que ces derniers participent à part entière à la conception architecturale des projets.

11.2. - Les ouvrages en toitures :

Les ouvrages en toitures, notamment de type lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdits.

11.3. – Clôtures :

11.3.1. - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle aux échanges faunistiques.

11.3.2. - Les clôtures donnant sur les voies ne doivent pas excéder 2,20 m de hauteur et ne doivent pas comporter un mur bahut supérieur à 0.70 m de hauteur.

11.3.3. - D'autres clôtures sont admises pour tenir compte de la topographie du sol, de la configuration des unités foncières ou pour des raisons impératives de sécurité ou de nuisances.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3), une réduction de 25% est appliquée aux normes minimales fixées ci-dessous.

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

12.1. - Pour les constructions à destination d'habitation :

12.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat : entre 0 et 1 place pour 62 m² de surface de plancher (sans pouvoir exiger plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

12.1.2. - Pour les autres constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 62 m² de surface de plancher.

12.2. - Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière :

au minimum 1 place pour 146 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière, étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.3. - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :

au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

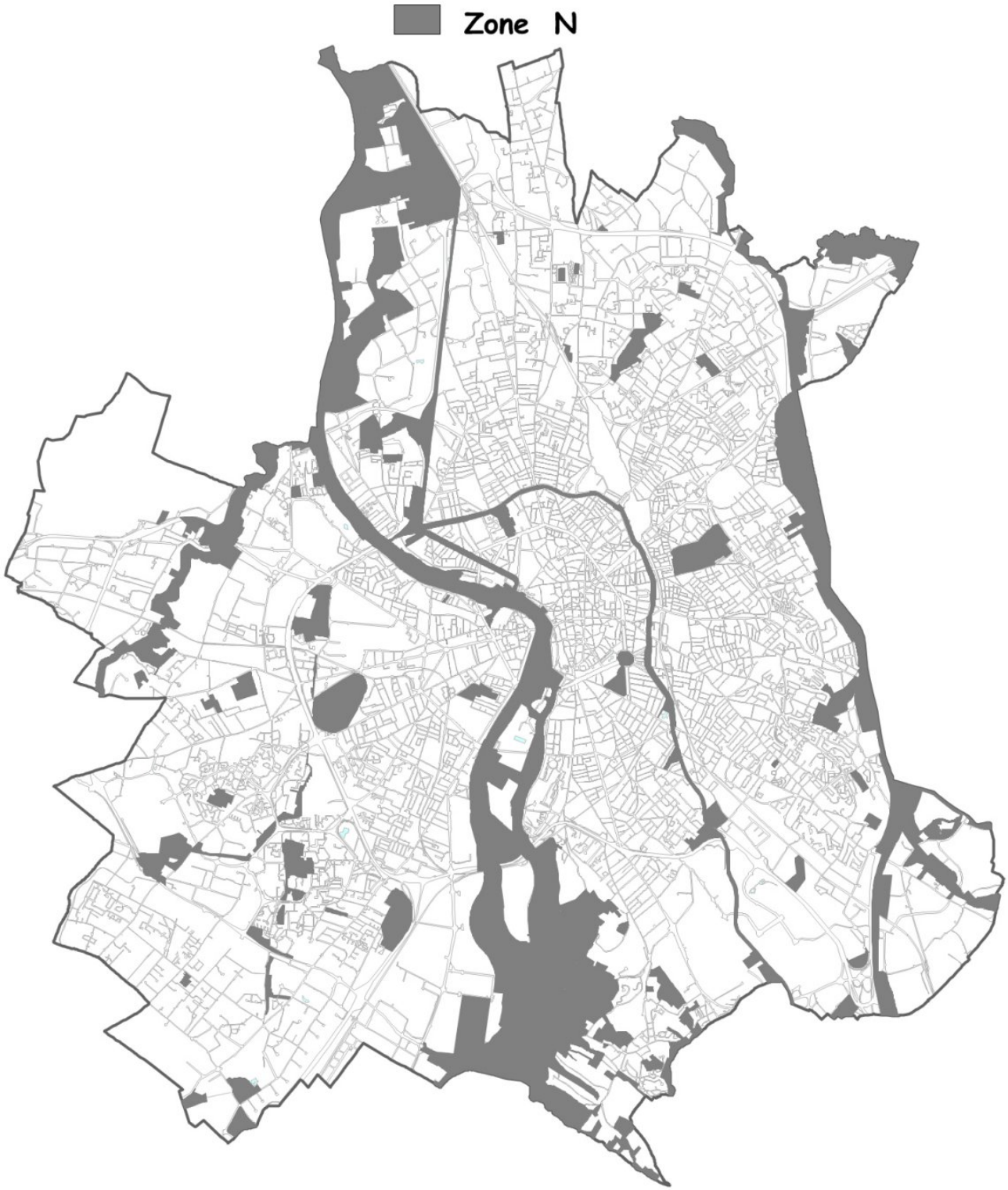
ARTICLE 13 (A) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre d'au moins 90 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.


Zone N

ZONE N – Zone Naturelle

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

1.1 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :

- d'habitat,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôt,

1.2 - Secteur NS :

1.2.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de service public ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.

1.2.2. - Les extensions et changements de destination à destination :

- d'habitat**,**
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de service public ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.

1.3 - Secteur NH:

13.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de service public ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.

1.3.2. - Les extensions et changements de destination à destination :

- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de service public ou d'intérêt collectif (SPIC) à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.

1.4 - Secteur NJ:

1.4.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de service public ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale, et de santé.

1.4.2. - Les extensions et changements de destination à destination :

- d'habitat,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de service public ou d'intérêt collectif (SPIC) à usage de transport, d'enseignement et recherche, d'action sociale et de santé.

1.5 - Secteurs NL1 et NL2 :

1.5.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de service public ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.

1.5.2. - Les extensions et changements de destination à destination :

- d'habitat,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de service public ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage d'enseignement et recherche, d'action sociale et de santé.

1.6 - Secteur NL3 :

1.6.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de service public ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.

1.6.2. - Les extensions et changements de destination à destination :

- d'habitat**,**
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de service public ou d'intérêt collectif (SPIC) à usage de transport, d'enseignement et recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

2.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au 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.

2.2. - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être sur un bâtiment.

2.3. - Secteur NH :

Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition de ne pas dépasser 170 m² de surface de plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5 (N) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'assainissement non collectif, les occupations ou utilisations du sol, à l'exclusion des services publics ou d'intérêt collectif (S.P.I.C), ne peuvent être implantées que sur une unité foncière existante ou projetée dont la superficie minimale est de 1200 m².

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1. - Toute construction doit être implantée :

6.1.1. - soit à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics

6.1.2. - soit à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

7.1. - 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 définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement 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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ARTICLE 9 (N) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

9.1. Secteur NS :

L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **5%** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.2. Secteur NJ :

L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **10%** de la superficie totale de cette unité foncière.

9.3. Secteurs NL1, NL2, NL3 :

L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder **15%** de la superficie totale de cette unité foncière.

ARTICLE 10 (N) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1. Hauteur absolue :

10.1.1 - Secteur NJ :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **3.50 m**.

10.1.2 - Secteur NL1:

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **14.50 m.**

10.1.3 - Secteur NL2 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **39.50 m**.

10.1.4 - Secteur NL3 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **6 m**.

ARTICLE 11 (N) – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

11.1 – Toitures :

- Les toitures doivent répondre à un objectif d'insertion des constructions dans leur environnement.
- Les toitures peuvent être à pente ou à terrasses, elles peuvent comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve que ces derniers participent à part entière à la conception architecturale des projets.

11.2. - Les ouvrages en toitures :

Les ouvrages en toitures, notamment, de type lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdits.

11.3 – Clôtures :

11.3.1. - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle aux échanges faunistiques.

11.3.2.- Les clôtures sur voie ne doivent pas excéder 2.20 m de hauteur et ne doivent pas comporter un mur bahut supérieur à 0.70 m de hauteur.

11.3.3.- D'autres clôtures peuvent être admises pour tenir compte de la topographie, ou des caractéristiques des unités foncières ou pour des raisons impératives de sécurité ou de nuisances ou pour respecter les dispositions spécifiques du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3), une réduction de 25% est appliquée aux normes minimales fixées ci-dessous.

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

12.1. - <u>Pour les constructions à destination d'habitation :</u>

12.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat : entre 0 et 1 place pour 62 m² de surface de plancher (sans pouvoir exiger plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

12.1.2. - Pour les autres constructions à destination d'habitation : au minimum 1 place pour 62 m² de surface de plancher.

12.2. - <u>Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :</u>

au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

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 » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

13.1. Secteur NS :

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre d'au moins 90 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

13.2. Secteur NJ :

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre d'au moins 80 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

13.3. Secteurs NL1 et NL2 :

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre d'au moins 70 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

13.4. Secteur NL3 :

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, **une superficie en pleine terre d'au moins 30 %** de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

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

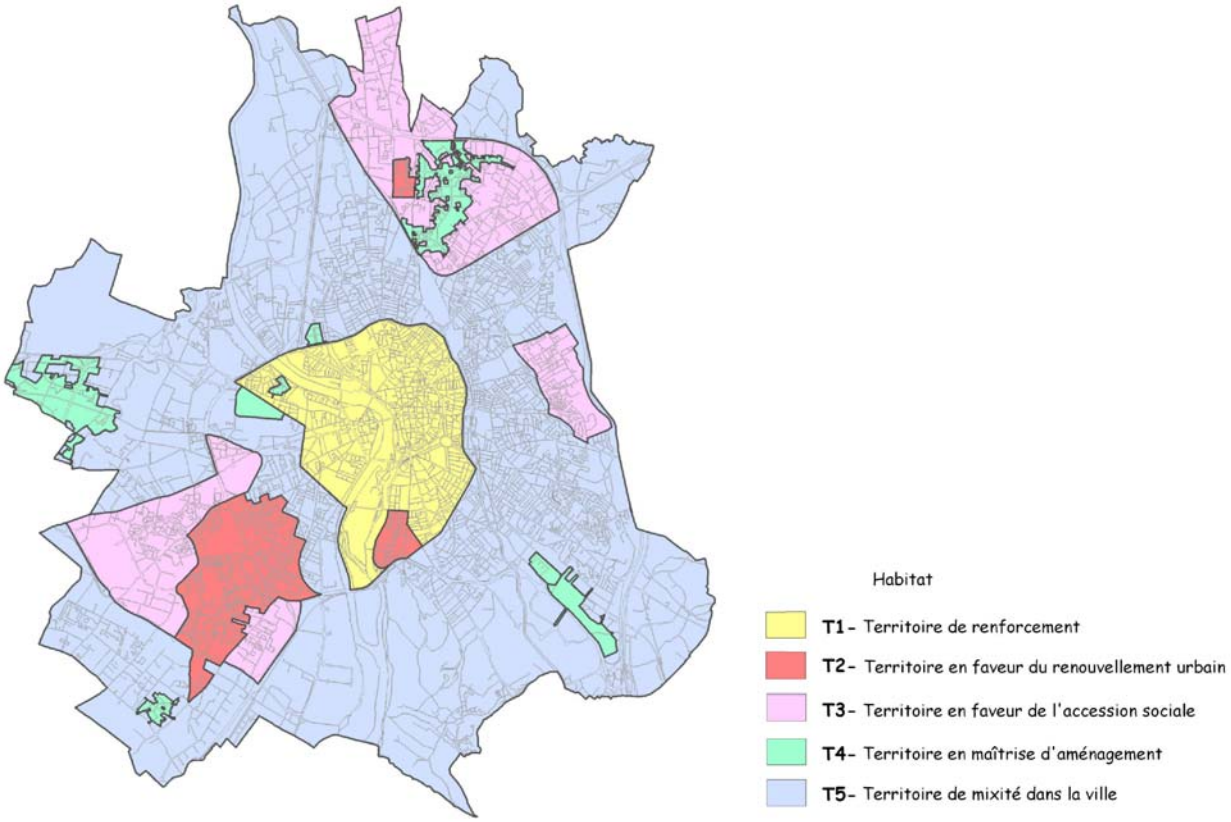
Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

ANNEXES DU REGLEMENT

Territoires en faveur de la diversité sociale

L'article L.123-1-5-16e du code de l'urbanisme permet notamment de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* »

Dans l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), le PLU exige des pourcentages minimum de surface de plancher affectées à la destination habitation, dans le respect des objectifs de diversité sociale.



Pour chacun des territoires délimités au plan 4B3 intitulé « Plan des zones d'influence TCSP et des territoires de diversité sociale » et rappelé ci-dessus, les programmes de logements devront respecter, sur l'unité foncière, les prescriptions ci-après.

T1 : TERRITOIRE DE RENFORCEMENT (JAUNE)

Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements locatifs sociaux et aux logements en accession sociale, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après :

- sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus
- pour les lotissements, cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 500	0%	0%	0%
501 – 2 500	25%		25%
2 501 – 3 000	25%	5%	30%
3 001 – 3 500	26%	5%	31%
3 501 – 4 000	27%	5%	32%
4 001 – 4 500	28%	5%	33%
4 501 – 5 000	29%	5%	34%
5 001 – 5 500	30%	5%	35%
5 501 – 6 000	30%	10%	40%
> 6 001	30%	15%	45%

Quand, dans une tranche, le pourcentage affecté est commun aux deux typologies de logements sociaux – accession et locatif – la surface de plancher minimale s'entend quelle que soit la typologie de logements sociaux.

T2 : TERRITOIRE EN FAVEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN (ROUGE)

Hors ZAC et hors lotissement, la surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale est de 0%.

Dans les ZAC et dans les lotissements, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 20% minimum de la surface de plancher (SP) minimale affectée au logement locatif social et 15% minimum pour de l'accession sociale, respectant un total de 35% minimum de surface de plancher affectée aux logements sociaux.

T3 : TERRITOIRE EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE (ROSE)

Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements sociaux, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après :

- sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus
- pour les lotissements, cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

SP à usage d'habitation en m²	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 1000	0%
1 001 – 2 500	20%
2 501 – 3 000	25%
3 001 – 3 500	26%
3 501 – 4 000	27%
4 001 – 4 500	28%
4 501 – 5 000	29%
> 5 001	30%

T4 : TERRITOIRE EN MAITRISE D'AMENAGEMENT (VERT)

La surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale est de 0%.

Rappel :

Dans les ZAC, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans les cahiers des clauses techniques des ZAC selon la préconisation du PLH.

Dans les OAP, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

T5 : TERRITOIRE DE MIXITE DANS LA VILLE (BLEU)

Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements locatifs sociaux et aux logements en accession sociale, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après :

- sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus
- pour les lotissements, cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 1 000	0%	0%	0%
1 001 – 2 500	25%		25%
2 501 – 3 000	25%	0%	25%
3 001 – 3 500	26%	0%	26%
3 501 – 4 000	27%	0%	27%
4 001 – 4 500	28%	0%	28%
4 501 – 5 000	29%	0%	29%
5 001 – 5 500	30%	5%	35%
5 501 – 6 000	30%	10%	40%
> 6 001	30%	15%	45%

Quand, dans une tranche, le pourcentage affecté est commun aux deux typologies de logements sociaux – accession et locatif – la surface de plancher minimale s'entend quelle que soit la typologie de logements sociaux.

ORDONNANCES D'ARCHITECTURE

PLACE DU CAPITOLE - PLACE WILSON - ALLEES 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, peintes 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 :

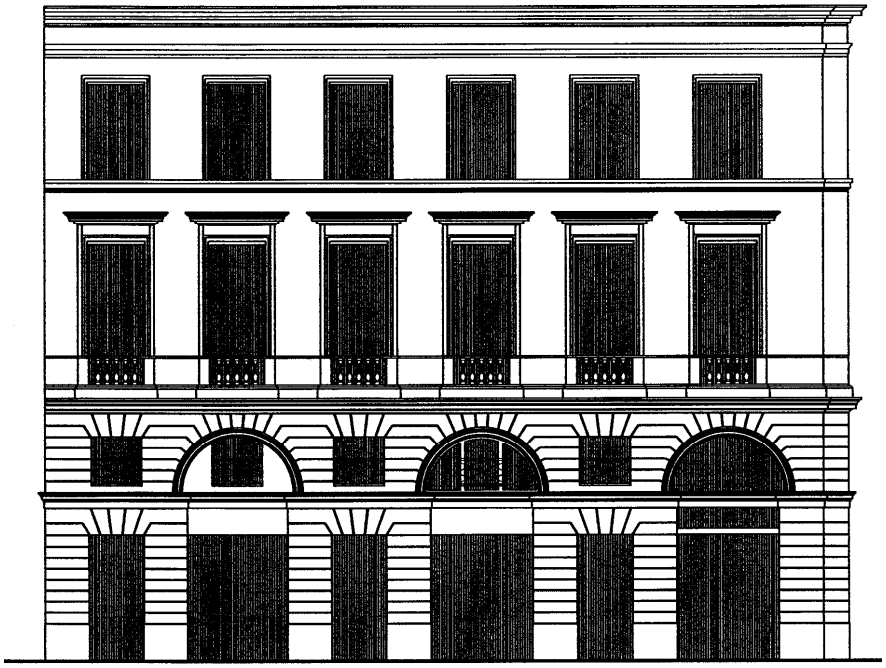
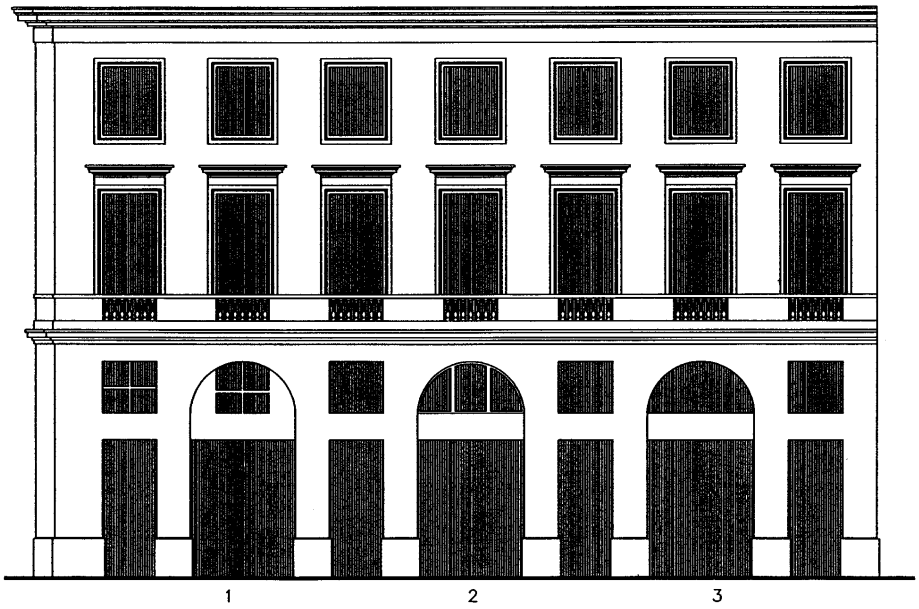


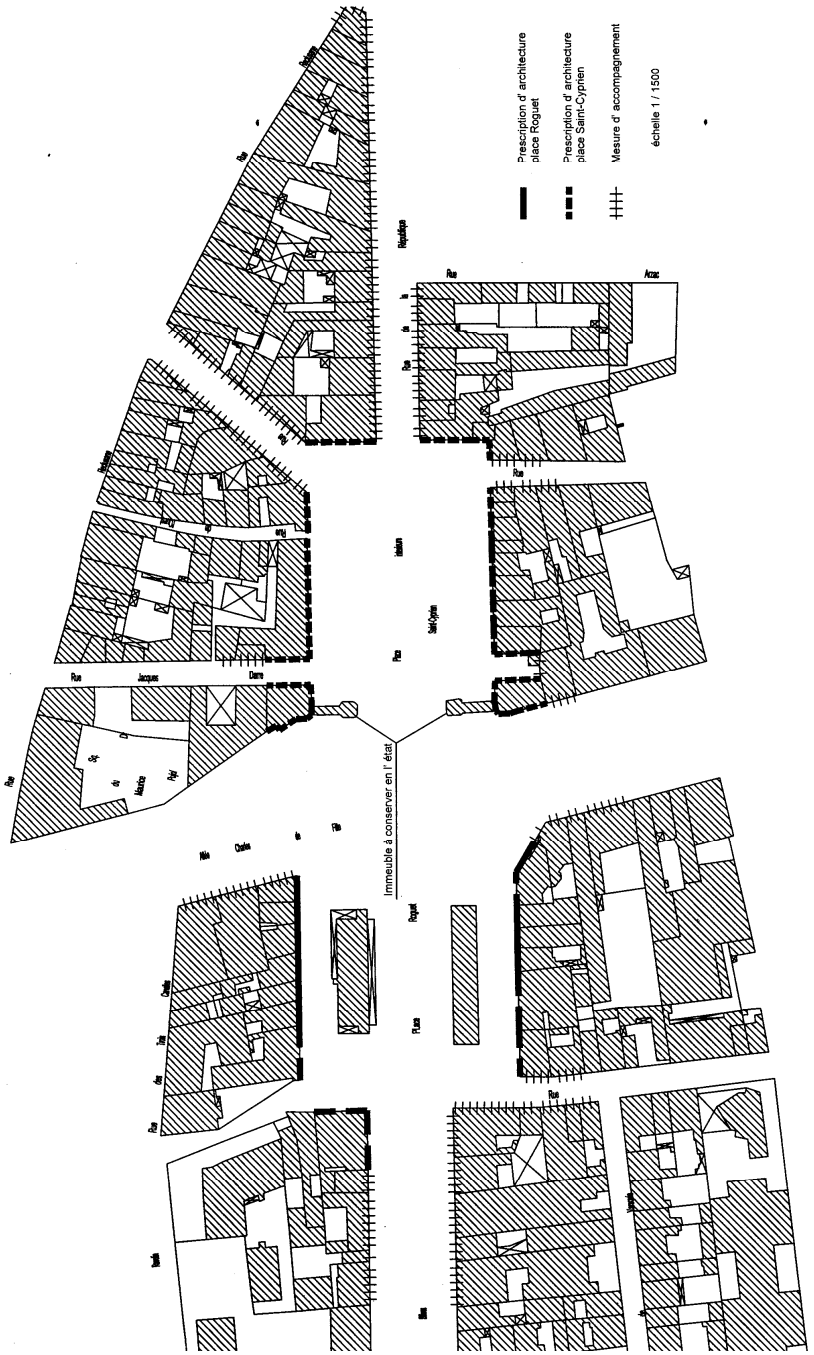
Schéma d'ordonnance de la place Wilson et des allées F Roosevelt



solution1 : Ecoinçon maçonné
solution2 : Menuiserie tiercée
solution3 : Plein vitrage

PRESCRIPTIONS D'ARCHITECTURE

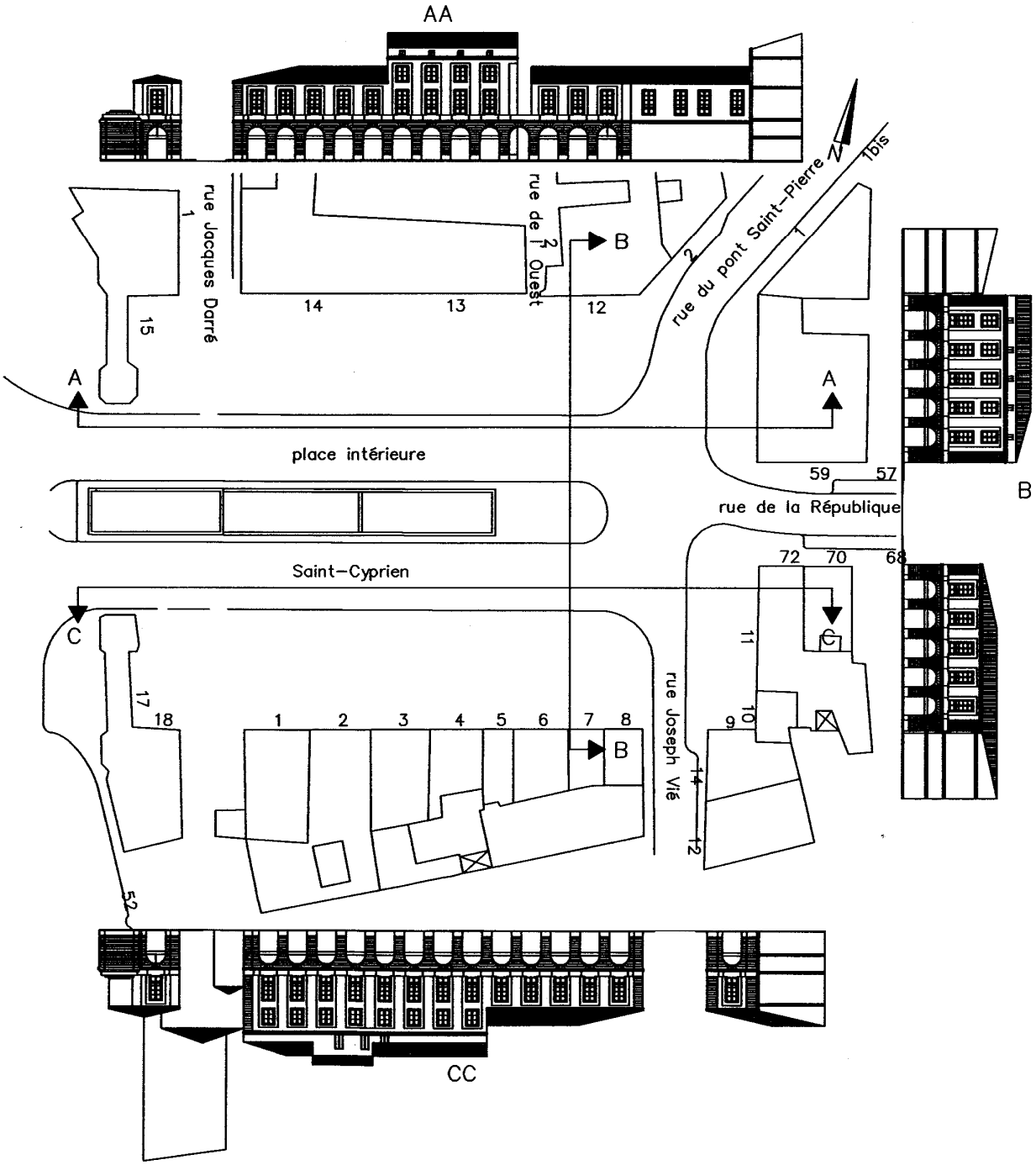
PLACE INTERIEURE SAINT-CYPRIEN – PLACE ROGUET



PLACE INTERIEURE SAINT-CYPRIEN

Etat actuel

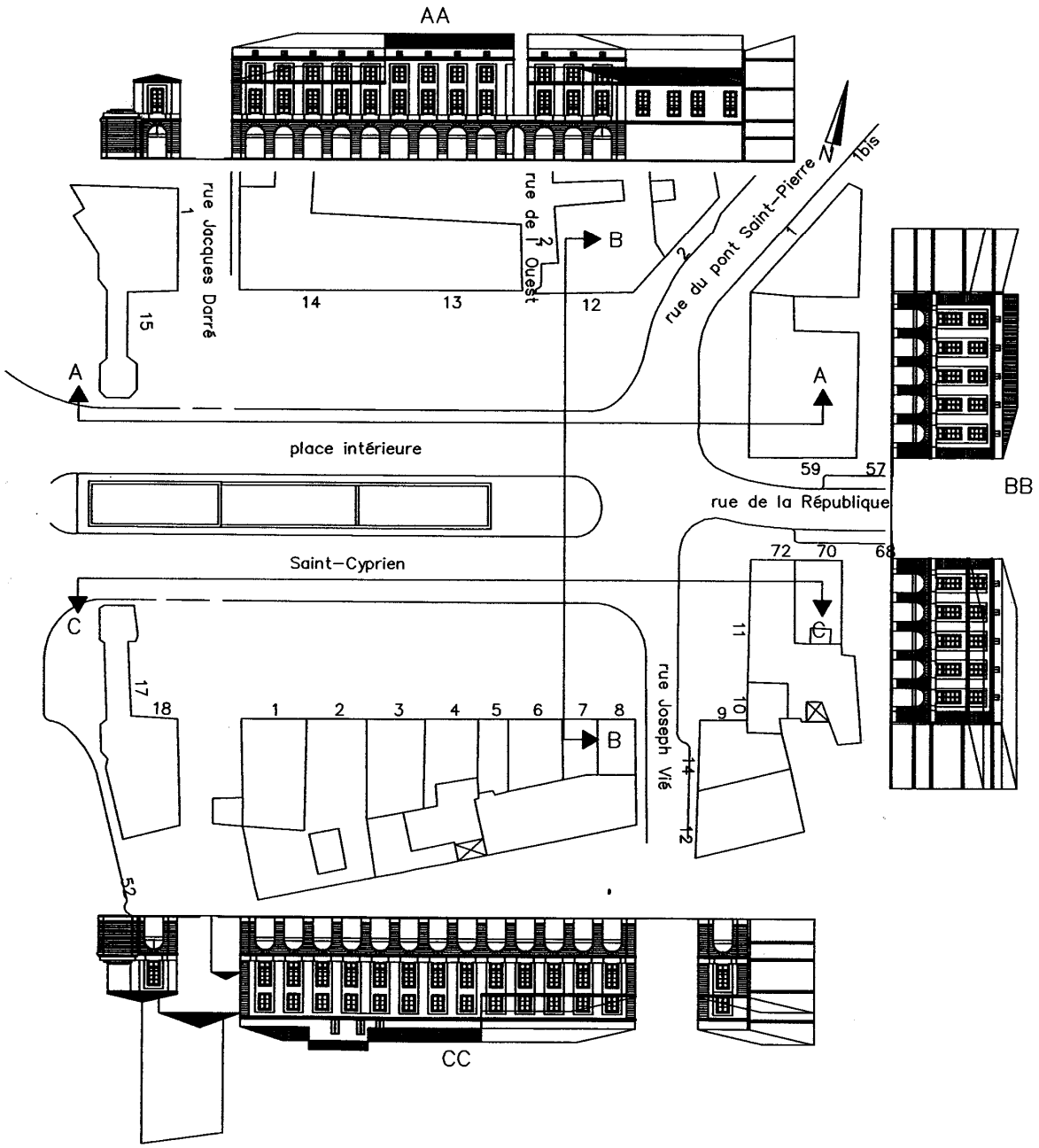
échelle : 1 / 750



PLACE INTERIEURE SAINT-CYPRIEN

Etat futur

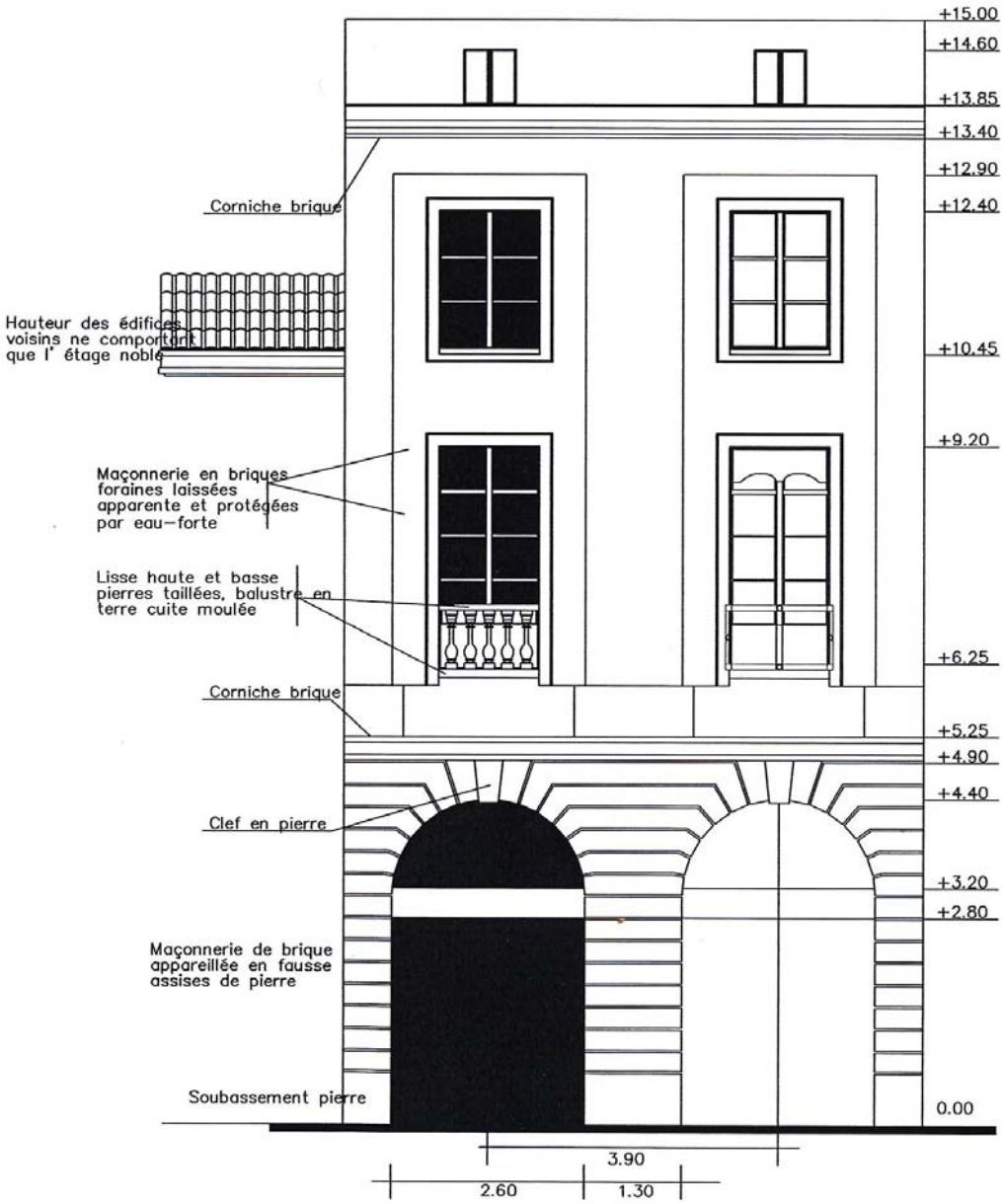
échelle : 1 / 750



IMMEUBLE TYPE PLACE SAINT-CYPRIEN

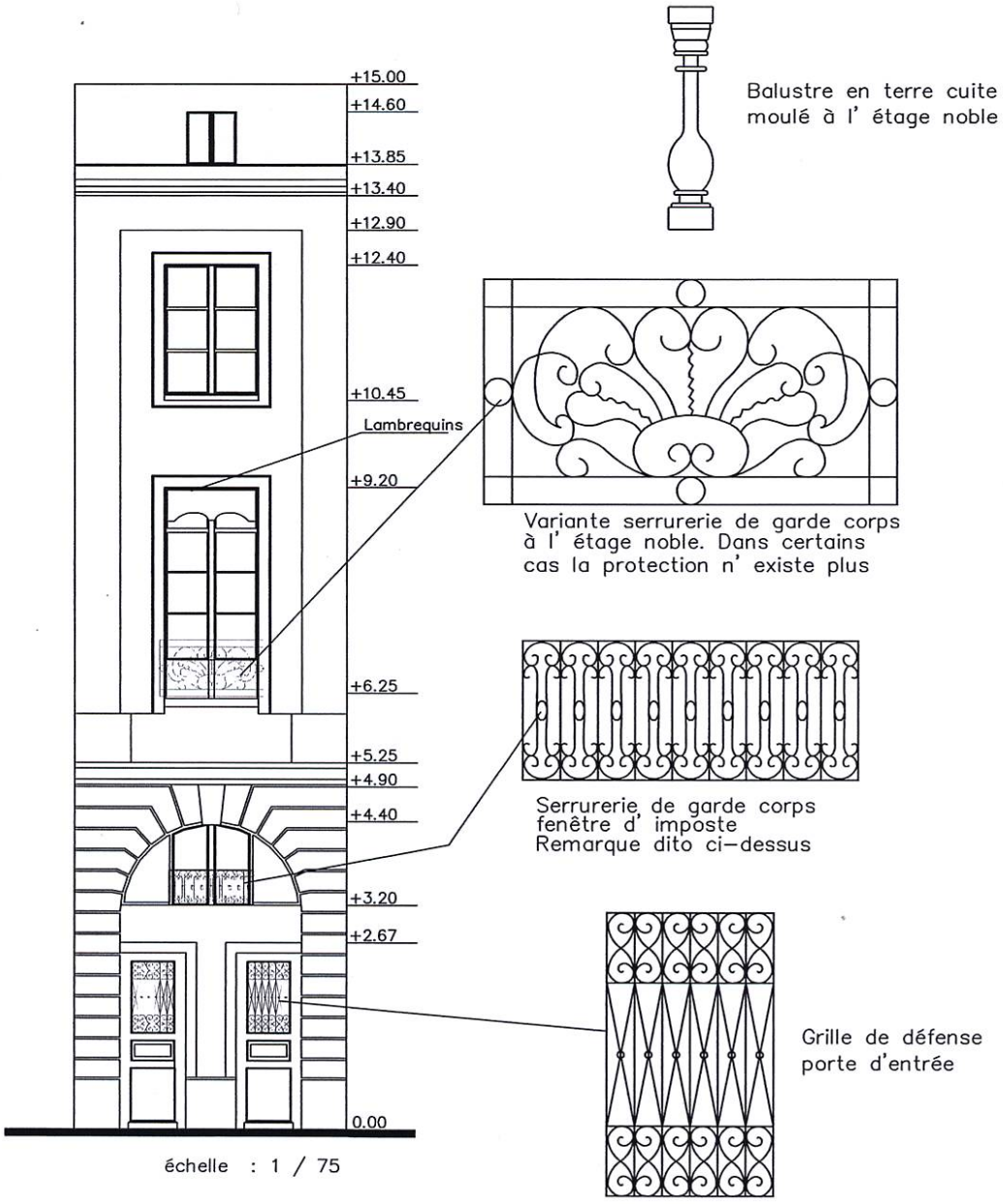
Immeuble de référence pour fixer l'ordonnance générale

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 aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement).
- 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 aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement)
- 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 aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement)
- 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

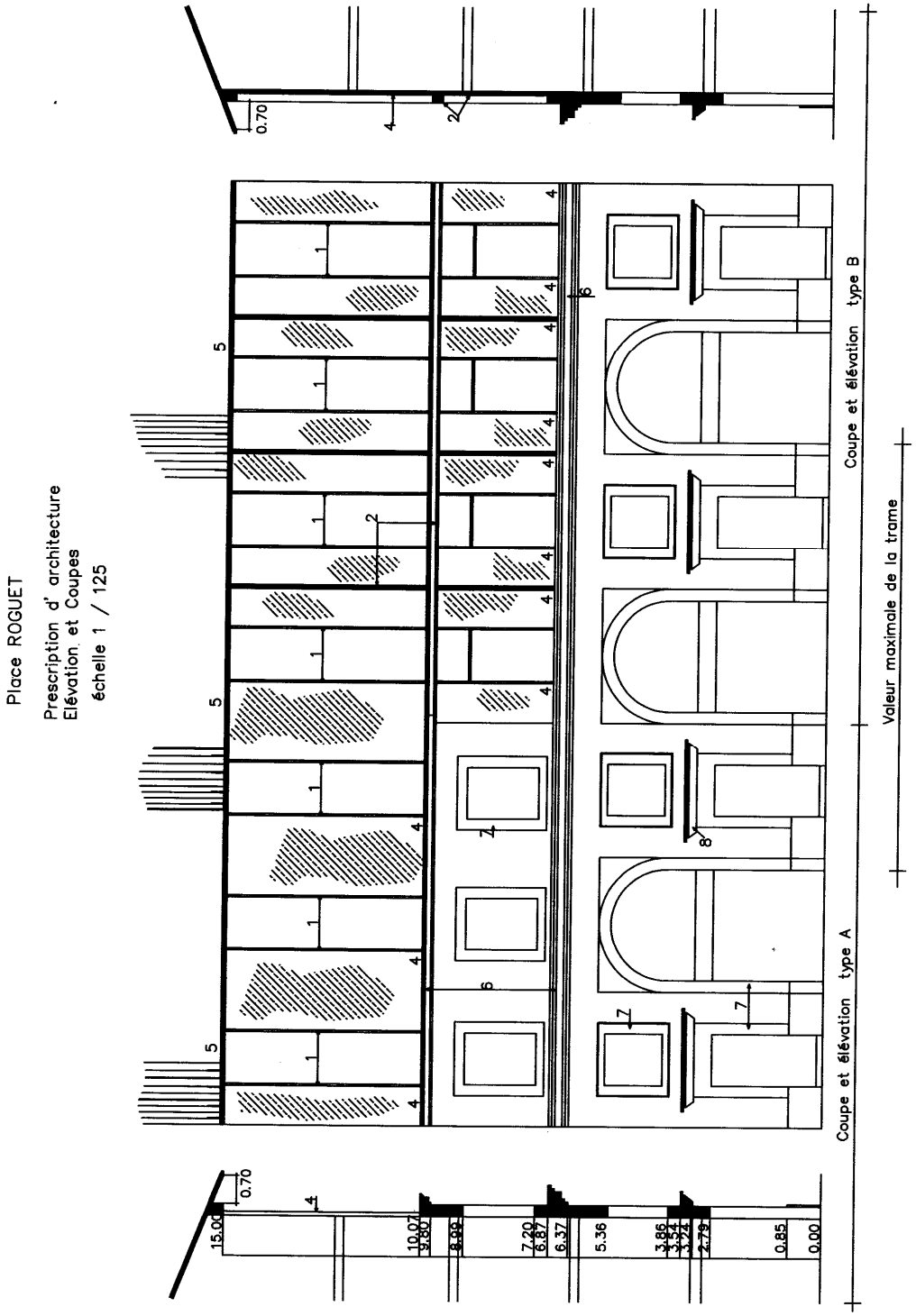
4. remplissage en mur rideau : nu en retrait par rapport aux étages inférieurs ; matériaux : terre cuite (briques...) ou produits verriers.

5. couverture tuile canal

6. corniches briques moulurées identiques à existant

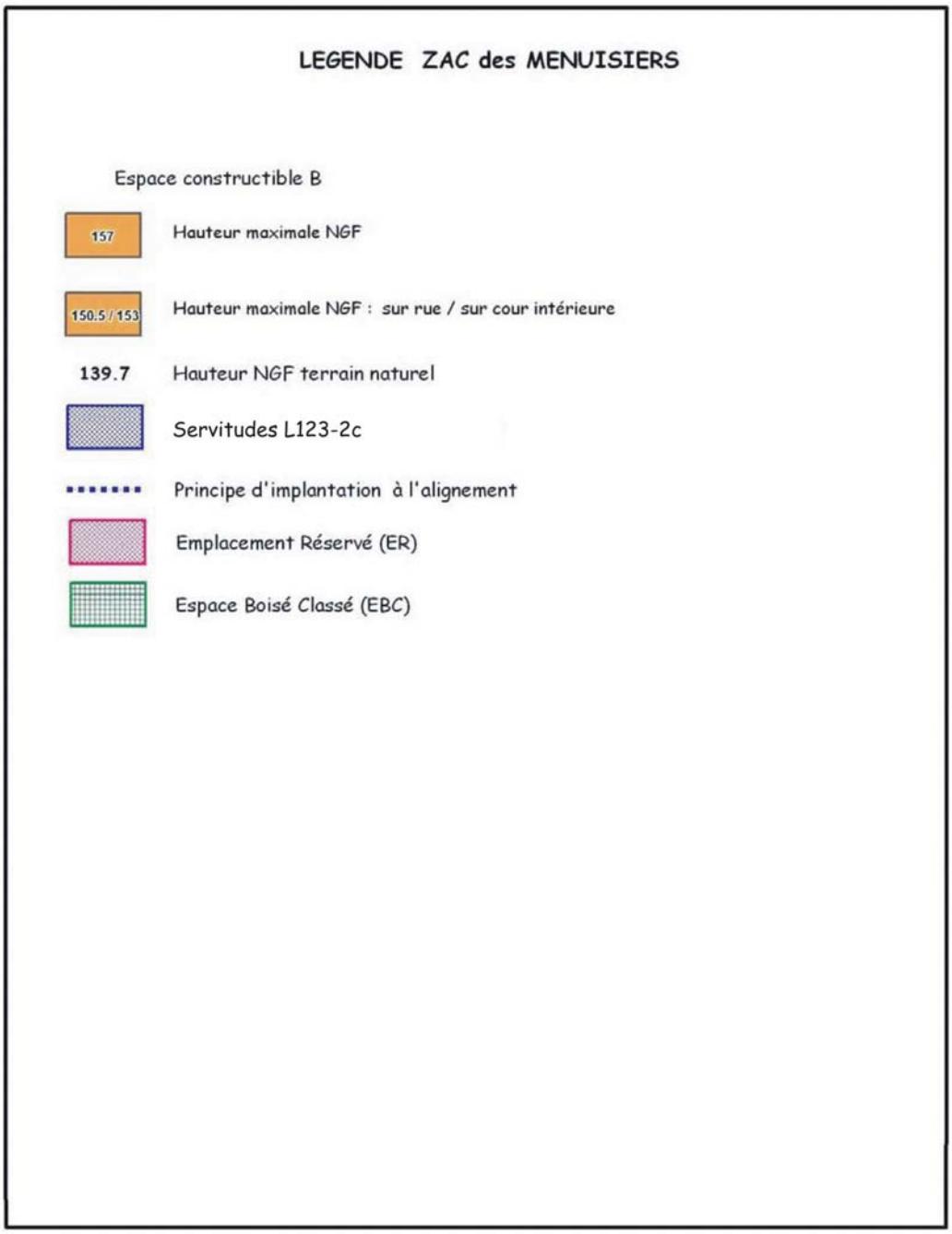
7. briques foraines (cf existant)

8. entablement en briques moulurées.


Place ROGUET
Prescription d' architecture
Elévation et Coupes
échelle 1 / 125
Coupe et élévation type B
Coupe et élévation type A
Valeur maximale de la trame
0.70
15.00
10.07
9.80
8.86
7.20
6.87
6.37
5.36
3.86
3.54
3.21
2.79
0.85
0.00

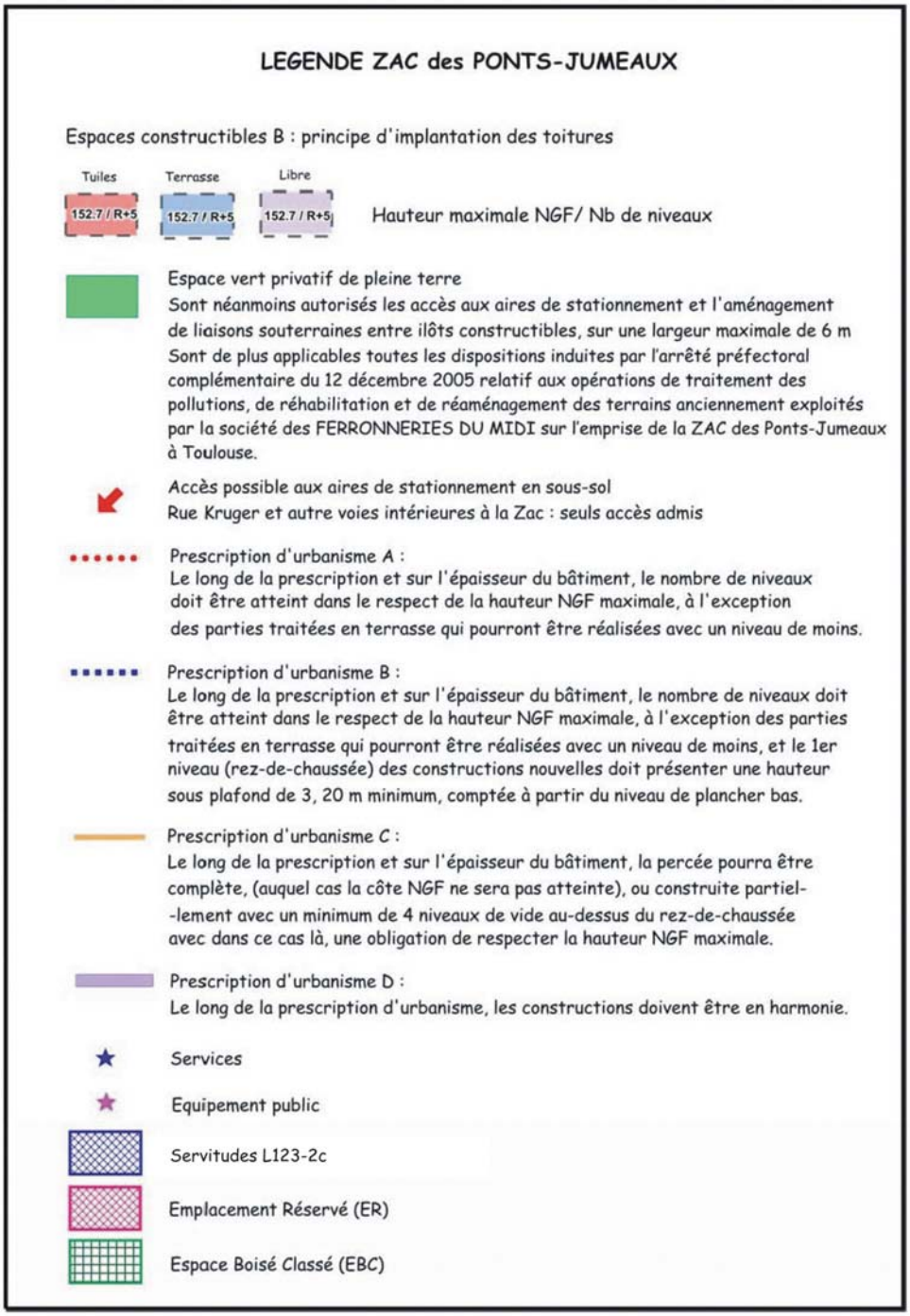
ZOOM sur le Document Graphique du Règlement - cahier

ZAC DES MENUISIERS




138
157
150.5
137
154.5
145
150.5 / 153
137.8
146
157
148
159.5
142.5
139.7
150.5
0
25
50
Mètres

ZAC DES PONTS JUMEAUX




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
152.7/R+5
156.2/R+6
153.5/R+5
159/R+7
137.8/RdC
153/R+5
137.8/Rdc
156/R+6
159.5/R+7
156.5/R+6
156.5/R+6
156/R+6
156.5/R+6
156.2/R+6
155.7/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
159.5/R+7
137.8/RdC
144.5/R+2
156/R+6
150/R+4
145.1/R+2
157.1/R+6
156.6/R+6
157.1/R+6
138.4/RdC
150.6/R+4
153.6/R+5
145.1/R+2
138.4/RdC
156.6/R+6
157.1/R+6
156.6/R+6
157.1/R+6
156.6/R+6
157.1/R+6
138.4/RdC
156.6/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
148.5/R+3
154/R+5
154/R+5
151/R+4
151.5/R+4
138.8/RdC
157/R+6
138.8/RdC
151/R+4
154/R+5
151.95/R+4
151.45/R+4
139.25/RdC
139.25/RdC
139.25/RdC
151/R+4
151.5/R+4
45/R+5
157.45/R+6
157.45/R+6
157.45/R+6
151.45/R
139.25/RdC
157.95/R+6
157.45/R+6
139.25/RdC
139.25/RdC
45/R+4
157.45/R+6
157.95/R+6
157.45/R+6
157.95/R+6
Mètres

LEXIQUE – DEFINITIONS

ACROTERE

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord.

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.

DESTINATION

La destination d'une construction est définie par le Code de l'Urbanisme dans son article R123-9 et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Dans le cas d'une toiture–terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de l'emprise au sol de toute construction. En sont exclues :

- les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou des opérations d'aménagements,
- les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes …..
- les emplacements couverts réservés aux deux-roues,
- les piscines,
- les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60 cm du terrain naturel,
- les pergolas,
- les saillies, non constitutives de surface de plancher,
- les ouvrages végétalisés dont la hauteur, au dessus du terrain naturel, ne dépasse pas 1.50 m et dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm, à usage de stationnement des véhicules ou de locaux techniques ou de stockage.

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Il s'agit du rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction.

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.
«ESPACES AMENAGES»	Ces espaces devront comporter une partie «espace vert» sur, au moins, 30 % de la superficie de « l'espace aménagé ». Ils pourront comporter une partie «espace d'accompagnement» 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.
«ESPACES D'ACCOMPAGNEMENT»	Il s'agit de la partie ou des parties de l'unité foncière, libres de toute construction en surface.
ESPACES LIBRES	Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.
ESPACES DE PLEINE TERRE	Les espaces de pleine terre sont des espaces de terre meuble engazonné et/ou planté. Ils peuvent comprendre les cheminements piétons perméables. Ils ne comportent pas, les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines, etc.
«ESPACES VERTS»	Il s'agit de la partie ou des parties de l'unité foncière, libres de toute construction en surface comme en sous-sol, constituées par de la terre meuble, engazonnées et plantées et traitées en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.
EXTENSION	L'extension au sol doit être accolée à la construction existante et la surélévation est une extension qui a la particularité de se trouver au dessus du volume du bâtiment existant.
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, ▪ de personnes handicapées.
HAUTEUR ABSOLUE	**Cas des toitures à pente égale ou supérieure à 20 % :** Cette hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu' à l'égout du toit. Dans le cas des hauteurs exprimées en mètres NGF, elles sont mesurées jusqu' à l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur est majorée de la différence altimétrique au niveau du terrain naturel entre le point le plus bas et le plus haut au niveau de l'implantation du futur bâtiment et dans la limite de 1 m. 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.

HAUTEUR ABSOLUE (suite)

Cas des autres toitures :

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

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

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur est majorée de la différence altimétrique au niveau du terrain naturel entre le point le plus bas et le plus haut au niveau de l'implantation du futur bâtiment et dans la limite de 1 m.

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.

HAUTEUR HORS TOUT

Toit à pente :

point du faîtage le plus haut.

Toit terrasse :

point de la construction la plus élevée, acrotère non compris.

HAUTEUR SUR VOIE OU HAUTEUR RELATIVE

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.

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 et continu 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.

LOGEMENT SOCIAL

Il s'agit de logements sociaux locatifs ou en accession sociale.

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL :

Il s'agit de logements dont la réalisation est financée en tout ou partie par un prêt aidé de l'Etat, et/ou une subvention de la collectivité dans le cadre de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre ou par toute autre collectivité.

LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE :

Il s'agit de logements dont les conditions de commercialisation et de réalisation répondent au cadre fixé par la collectivité, notamment en matière de prix, de modalités de prêts et de condition de ressources …

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.
NIVEAU D'UN BATIMENT	Il s'agit de l'espace défini dans le code de la construction et de l'habitation.
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.
PROSPECT	Règles de recul imposé par les articles 6 et 7 du présent règlement ou par les règles d'implantation du document graphique du règlement.
SAILLIE HORIZONTALE OU VERTICALE	Il s'agit d'un ouvrage ou d'une partie d'ouvrage, débordant le volume virtuel maximum, délimité par les différentes surfaces enveloppes limites résultant de l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du présent règlement) et de la hauteur (article 10 du présent règlement), autorisé 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,...).
SP	SP = Surface de plancher.
TCSP	TCSP = Transport en Commun en Site Propre.
TECHNIQUE	**LOCAUX OU OUVRAGES TECHNIQUES** Il s'agit des : ▪ transformateurs électriques, ▪ cages d'ascenseur, ▪ pompes de relèvement ou de refoulement, ▪ cheminées, ▪ locaux de chaufferie collective et de machinerie technique, ▪ pylônes, ▪ réservoirs, ▪ châteaux d'eau, ▪ capteurs solaires, ▪ éoliennes, ▪ …

TECHNIQUE (suite)	**INSTALLATIONS TECHNIQUES** Il s'agit des : ▪ boîtiers, ▪ coffrets, ▪ armoires, ▪ regards, ▪ antennes, ▪ paraboles, ▪ paratonnerres, ▪ …
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.
USAGE	L'usage d'une construction est à rattacher à la destination principale pour laquelle la construction est prévue.
VOIE PUBLIQUE, EMPRISE PUBLIQUE, VOIE PRIVEE	**en font parties :** les voies ouvertes à la circulation publique, les places publiques, les venelles, les cheminements piétons, les pistes cyclables, les TCSP…. **en sont exclues :** les parcs et jardins publics même ouverts au public, voies ferrées, voies navigables, les aéroports.