

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



Tournefeuille

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 9 février 2012
PLU 1^{ère} modification approuvée le 19 décembre 2013

**2^{ème} Modification du PLU
approuvée par Délibération
du Conseil de la Métropole
du 10/11/2015**

4 - Pièces réglementaires

4.1. Règlement écrit



VILLE DE
TOURNEFEUILLE

aua / **T**oulouse
aire urbaine

toulouse
métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES
applicables à l'ensemble des zones

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Tournefeuille.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public)

- . R.111-2 : relatif à la salubrité et sécurité publique
- . R.111-4 : relatif à la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques
- . R.111-15 : relatif à la préservation de l'environnement
- . R.111-21 : relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel

2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.

3 - Les périmètres visés à l'article R-123-13, notamment

- ◆ La zone d'aménagement concerté de Quéfets créée par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2004.
- ◆ La zone d'aménagement concerté de Ferro Lèbres créée par DCM du 10 juillet 2008 et modifiée et approuvée par DCM du 13 novembre 2008.
- ◆ Le D.P.U. renforcé (Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)) s'applique sur toutes les zones U et AU du territoire communal, institué par délibération du Conseil Municipal du 8 Juin 2007 et Toulouse Métropole par délibération en date du 11 octobre 2012.
- ◆ Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels les prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L-571-10 du Code de l'Environnement.

4 - Les règles spécifiques des lotissements

La liste des lotissements concernés par le maintien des règles spécifiques est reportée en annexe du présent règlement. Il s'agit de deux lotissements « le Vieux Pigeonnier » et les « Vitarellés ».

5 - Le règlement local de publicité

6 - Les règles de prévention relatives à la protection de la nature.

- ◆ Z.N.I.E.F.F. de type I au niveau de la Ramée « plan d'eau et bois de La Ramée ».

7 - Les périmètres archéologiques (loi du 27.12.1941 modifiée, décret n° 86-192 du 5 février 1986).

Les sites archéologiques sont annexés au PLU.

8 - La réglementation des saillies

La réglementation des saillies sur alignement se référera à la législation en vigueur conformément à la législation en vigueur du 30 mars 1967 modifié.

9 - Les dispositions du PPR sécheresse

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse, approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- **Six zones urbaines (U)** qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
 - . La zone UA et le secteur UAa,
 - . La zone UB et les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd,
 - . La zone UC et le secteur UCa,
 - . La zone UD et le secteur UDa,
 - . La zone UE, avec le secteur UEa,

- **Trois zones à urbaniser (AU)** qui correspondent aux territoires destinés à être ouverts à l'urbanisation
 - . La zone 1AU et les secteurs 1AUa, 1AUb
 - Hameau des Bourdets
 - Saint Paul
 - Saint Pierre
 - Centre ville
 - Petite République
 - Petit Marquisat
 - Grand Marquisat)

 - . La zone 2AU
 - ZAC Ferro Lèbres

 - . La zone 3AU fermée du Pirac

- **Une zone agricole (A)** : qui correspondent à des territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
 - . La zone A et un secteur Ah

- **Une zone naturelle (N)** : qui correspondent à des territoires équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique ou pour les loisirs ainsi que pour leur caractère d'espaces naturels soumis à des risques inondation. . La zone N et les deux secteurs NL1 et NL2

- **Des espaces boisés classés** (articles R-130-1 à R-130-24), à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement, ils sont repérés aux plans graphiques par leur indice E.B.C.

- **Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2°** du Code de l'Urbanisme.

- **Des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiment d'intérêt général ainsi

qu'aux espaces verts.

- **Des servitudes de mixité sociale au titre du L 123.2b et du L 123-1-5 II 4 °** du Code de l'Urbanisme.

- **Des servitudes d'équipements, voies, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général au titre du L.123.2c** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES DEPUIS MOINS DE 10ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement local d'urbanisme en dispose autrement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés en annexe au PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie (ces périmètres n'ont pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral, ils sont donnés à titre d'information dans le porté à connaissance).

ARTICLE 9 - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE EN RAISON DU CARACTERE PATRIMONIAL HISTORIQUE ET ESTHETIQUE (article L 123-1-5 III 2°) du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage sont identifiés au document graphique réglementaire et sont constitués par :

1 - Le Bâti de caractère et petit patrimoine bâti à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

L'objectif est de protéger le patrimoine architectural de la commune tout en permettant sa mise en valeur et son évolution. Les prescriptions sont intégrées à l'article 2 du règlement.

2 - Le Site d'intérêt paysager de la margelle de terrasse à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

L'objectif est de renforcer l'homogénéité de la margelle de terrasse de Garonne, en assurant une bonne insertion du bâti au site et en protégeant et renforçant la continuité des plantations et des boisements sur ce site. Les prescriptions sont intégrées aux articles 11 et 13 du règlement.

3 - Les sentiers ou cheminements piétonniers ainsi que Les plantations d'alignement ou masses boisées à protéger ou à créer à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Les plantations ainsi que les cheminements piétons repérés, sont à protéger, à renforcer ou à créer pour mettre en valeur des qualités paysagères du site. Les prescriptions sont intégrées à l'article 13 du règlement.

ARTICLE 10 - REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS FINANCES AVEC UN PRET AIDE PAR L'ETAT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L123-1.13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 11 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION (PPRI DU TOUCH AVAL approuvé le 29/06/2012)

En zone inondable, les travaux de construction et d'aménagement admis sont ceux autorisés par le règlement du PPRI Touch Aval approuvé le 29/06/2012 et annexé au PLU. Les planchers bas et niveau des constructions seront établis à une cote NGF située à plus de 30cm des PHEC (plus hautes eaux connues).

ARTICLE 12 - LES TRAVAUX DE DEMOLITIONS

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2007, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sur tout le territoire communal (R.421.27 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 13 - LES CLOTURES

Conformément à la délibération du conseil municipal du 5 novembre 2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme) sur tout le territoire communal.

ARTICLE 14 - LES INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées (relatives aux constructions autorisées à l'article 1) pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 15 - LES DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE
REALISATION DES STATIONNEMENTS EXIGES A L'ARTICLE 12**

Des dispositions sont définies conformément à l'article R431-26 du code de l'urbanisme.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

1AU

2AU

3AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Superficie : 13 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU en totalité, recouvre une surface de 13 hectares environ.

La ZAC de Ferro Lèbres est située en limite Est du territoire communal, positionnée au-delà de la rocade Arc-en-ciel (RD 980). Elle est plutôt tournée vers le quartier toulousain de Lardenne.

Elle constitue un des derniers grands espaces d'urbanisation future qui s'inscrit dans la cohérence du plan de développement urbain communal.

La ZAC de Ferro Lèbres a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains non bâtis en vue de la réalisation d'une zone à dominante résidentielle mixte avec :

- *L'accueil d'habitat diversifié, proposant différentes typologies : collectif, maisons de ville, maisons individuelles, avec accession à la propriété et locatif*
- *L'accueil, sur l'ensemble de la zone de 30% minimum de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état*
- *L'accueil d'équipements publics de proximité et de services (chaufferie collective, équipement de petite enfance, maison de quartier....)*

Le projet est fondé sur le principe d'un quartier durable favorisant l'économie des ressources naturelles, proposant un cadre de vie attractif et favorisant une cohésion sociale. Cette démarche est présente tout le long du processus d'aménagement, de la conception à la réalisation : maîtrise de l'énergie à l'échelle globale de la ZAC (chaufferie collective) et au niveau du bâti en s'inscrivant dans les objectifs de la réglementation énergétique de 2012 (type Bâtiment à Basse Consommation), gestion des eaux pluviales au travers de grands espaces verts avec des noues, gestion des déplacements en favorisant les piétons et vélos, optimisation des stationnements, traitement des déchets, qualité environnementale et architecturale du bâti et des espaces publics et privés, paysagement et plantations des espaces publics et privés etc, ... (conformément au cahier de prescriptions environnemental de la ZAC).

Le projet d'aménagement veille à ce que se réalise une greffe étroite du nouveau quartier avec le tissu urbain existant en s'appuyant sur des éléments paysagers forts qui caractérisent le site (canalet, boisements) et en prévoyant une organisation spatiale qui s'appuie sur la base d'une densité graduée assurant une intégration urbaine et paysagère la plus douce possible à l'environnement notamment à l'habitat individuel et collectif environnant.

La traduction du projet de la ZAC s'effectue au moyen :

- *d'une Orientation d'Aménagement spécifique intégrée au PLU définissant les prescriptions urbaines et paysagères du projet ainsi que les principes de localisation des espaces publics ou collectifs structurants du quartier.*
- *de dispositions réglementaires établies qui ont pour objectif la création d'une zone 2AU globale lisible sur l'ensemble du périmètre de la ZAC avec un corps de règles simplifiées et qui s'articulent avec l'Orientation d'Aménagement.*

L'urbanisation de cette zone se fait dans le cadre d'une opération publique mise en œuvre sous la forme de Zone d'Aménagement Concerté créée le 10 juillet 2008 par délibération du Conseil Municipal et modifiée par délibération du Conseil Municipal du 13 novembre 2008. Elle sera réalisée en régie par la ville de Tournefeuille.

Une orientation d'aménagement est intégrée au présent PLU et localisée dans le règlement graphique conformément à la légende.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

- 4 - Les garages collectifs de caravanes.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...) excepté les dépôts liés à la chaufferie collective de la ZAC.
- 7 - Les constructions à usage : industriel, d'entrepôts (excepté ceux liés au fonctionnement de la chaufferie de la ZAC), de stationnement de véhicules et agricoles.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Sur l'ensemble de la ZAC, il est exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
- 2 - Les constructions situées à l'intérieur de la zone D de la zone d'exposition au bruit de l'aéroport de Blagnac, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.
- 3 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif étant précisé que les dispositions des articles 3 à 13 et 12 à 15 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- 4 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée.

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ; ces voies devront avoir notamment des caractéristiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, compte tenu notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et adapter à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Les emprises des voies nouvelles de la ZAC : structurantes, secondaires, de desserte et ou venelle doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

L'aménagement des venelles devra prendre en compte les recommandations du cahier de prescriptions environnemental de la ZAC.

Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

3.2 - Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

L'évacuation des eaux pluviales s'appuiera sur la création de noues végétales localisées en partie centrale du projet et complétées par un réseau de canalisations enterrées et d'antennes créées le long des axes principaux de desserte de la zone. La majeure partie des eaux de ruissellement transitant par ces noues sera infiltrée par un système de tranchées drainantes. Un système de surverse préviendra tout dysfonctionnement et permettra l'évacuation des surplus des eaux pluviales vers les collecteurs existants : rue des quatre saisons ou chemin Ferro Lèbres (ci joint la notice eaux pluviales pour la ZAC en annexe sanitaire du présent PLU).

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies et emprise publiques et privées (existantes et futures)

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

1 - Par rapport à la limite d'emprise de la voie structurante, des voies secondaires, des voies de desserte et /ou venelles :

Toute construction (y compris les piscines couvertes ou non couvertes) doit être implantée conformément au règlement graphique intégré en fin du présent du règlement (p136).

2 - Par rapport aux espaces verts publics ou collectifs structurants et cheminements piétons /vélos, identifiées dans l'orientation d'aménagement de la ZAC :

- Toute construction doit être implantée soit à l'alignement soit en retrait.
- Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 2 m minimum de la limite d'emprise des espaces verts publics ou collectifs structurants et cheminements piétons /vélos (cette distance est calculée à partir de la fosse).

3 - Par rapport au chemin Ferro Lèbres

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 4m de la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que ; porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m .du nu de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, il devra respecter une distance égale au moins à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m ($D=h/2$ mini 3m).

2 - Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 2 m minimum de la limite séparative (cette distance est calculée à partir de la fosse).

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle, des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons

2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions (existantes et projetées) est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou sur acrotère.

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :

- une éventuelle contrainte technique liée à la construction d'un parking en souterrain (présence de nappe par exemple)
- les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres...
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc... sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...)
- A l'échelle de ce nouveau quartier, l'architecture doit répondre aux grands principes du projet urbain du quartier et s'attacher à offrir des qualités d'usage et de composition dans l'esprit d'environnement durable qui a été développé.
- Les constructions devront constituer un ensemble cohérent, assurant toutefois une diversité d'expression architecturale, l'unité de traitement de l'ensemble est primordiale.

L'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21. du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades

Aspect extérieur, matériaux et couleurs

L'aspect extérieur, les couleurs et matériaux doivent se référer au cahier de prescriptions et de recommandations urbaines, paysagères et environnemental de la ZAC dont quelques dispositions ci dessous :

Pour l'aspect extérieur et en terme de matériaux, on cherchera à affirmer l'image des bâtiments pérennes avec des matériaux « nobles » qui seront donc mis en œuvre. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect extérieur des façades, liés au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est admis.

Les enduits de finition seront lisses à grains fins et les teintes doivent être soit laissées couleur chaux naturelle, soit teintées : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre, déclinant des tons de gris et assimilés si justifié par une expression de volume ou une architecture contemporaine. Ces teintes doivent mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

Balcons /Ouvertures /dispositifs techniques

Les balcons seront privilégiés dans les creux formant ainsi des loggias.

Le traitement des garde corps doit participer à la mise en valeur des façades et prendre en compte la contrainte d'intimité des logements (leur conception devra éviter la mise en place ultérieure d'éléments de protection type bambous, canisses, ...)

Les dispositifs techniques en façade tels que : coffre des volets roulants, canalisations et installations de VMC en façade devront être intégrés le plus possible dans le volume bâti et traités de façon qualitative et harmonieuse à l'architecture de la construction.

3 - Toitures

Tous les types de toitures sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilés qui sont interdits

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Dans le cas des toitures en tuiles, les matériaux doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuile à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Cette disposition ne s'applique pas, en cas d'usage d'équipement spécifique nécessaire à l'utilisation domestique d'énergie renouvelable type capteurs solaires ou photovoltaïques.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, locaux techniques, souches de conduit...) sont admis à condition de les inclure dans un volume fermé, intégré de façon harmonieuse à la construction et à l'environnement.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les principes d'implantation des clôtures le long des voies /emprises publiques et en limite séparative ainsi que les types de plantations associées, doivent se référer au cahier de prescriptions et de recommandations urbaines, paysagères et environnemental de la ZAC.

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

ARTICLE 2 AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 60 m² de surface de plancher.
- les changements de destination des constructions.

1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Pour les projets intégrant des commerces et des services des aires pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison devront être étudiées en fonction de la localisation du projet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.

Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

1.1. Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant de plus de 15 logements, 50 % au minimum des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées avec la dalle de recouvrement aménagée et paysagée. Les places de stationnement dites visiteurs sont prévues sur l'espace public (le long des voies).

Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1^{er} avril 1999).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

1.2. Bureaux et artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m² de surface de plancher. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m² de surface de plancher.

1.3. Commerces

Pour les commerces ou ensemble commercial de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

1.4. Hébergement hôtelier

. Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Établissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par salle de classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou du 2^{ème} degré.

-- Équipements accueillant du public

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

1.6. Autres constructions ou établissements

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2 - STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

2.1. Habitations en collectif Pour l'habitat collectif, il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places(*)) par 100 m² de surface de plancher.

2.3. Établissements scolaires (pour les deux-roues également) Il

est exigé une surface minimale de :

- 2 m² (ou 2 places (*)) par salle de classe primaire
- 10 m² (ou 2 places (*)) par salle de classe secondaire et technique

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et le paysagement des espaces libres doivent référer au cahier de prescriptions et de recommandations urbaines, paysagères et environnemental de la ZAC.

Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, existants sont à conserver et à protéger.

Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour quatre emplacements de voiture. L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquencée par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage et décoratif.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

Espaces libres verts à créer

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné) Les marges de retrait par rapport aux voies secondaires conformément au règlement graphique de l'article 6, doivent être plantées sur une bande minimum de 2m.

Les espaces verts ou végétalisés comprennent notamment les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massifs, arbres, ...), les cheminements piétons et aires de jeux perméables, les espaces enherbés accessibles sur dalle (de type toiture végétalisée d'au moins 50 cm d'épaisseur, munie d'arrosage automatique ou un système de tapis végétal, composé de petites plantes à faible système racinaire).

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Les espaces verts ne comprennent pas les espaces de stationnement ou espaces circulés (imperméabilisés ou non). Le traitement du sol des aires de circulation (yc piétonne) et de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 2 AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

