

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<sup>ère</sup> modification approuvée le 19 décembre 2013

**2<sup>ème</sup> 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](http://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 « Vitarellles ».

### **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 IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES**  
**AGRICOLE (A) ET NATURELLE (N)**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**  
**N**

Superficie : 407,22 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

### N

#### *Caractère de la zone*

**La zone N en totalité recouvre une surface de 407,22 hectares environ.**

*La zone N de façon globale constitue une large coulée verte au cœur de la commune. Elle comprend des espaces naturels d'un intérêt particulier qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site, du paysage, des boisements et/ou du risque inondation sur la vallée du Touch.*

*Le périmètre s'inscrit en cohérence avec les espaces protégés du SCoT de l'agglomération toulousaine en cours.*

*Cette zone intègre des secteurs spécifiques(NL) qui ont plus une vocation d'accueil d'espaces sportifs et de loisirs de plein air avec les constructions nécessaires à ces activités*

*On identifie trois secteurs :*

- **Le secteur N (124,33 hectares environ) :** regroupe des espaces naturels qui bordent la rivière du Touch, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt écologique ainsi qu'en raison des risques liés à l'inondation (PPRI Touch Aval, approuvé le 29.09.2012).
- **Le secteur NL1 (261,35 hectares environ) :** correspond à deux territoires de la commune à vocation d'accueil d'espaces de jeux de sport et de loisirs, avec les constructions liées à ces activités :
  - La base verte de la Ramée, espace de sports et de loisirs à l'échelle de l'agglomération. Cette zone couvre les anciennes gravières réaménagées en plan d'eau, elle est traversée par le canal Saint-Martory et accueille un patrimoine végétal remarquable, protégé. Cette zone est concernée par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type I.
  - Le pôle de sport et de loisirs de la commune en bordure de la vallée du Touch accueillant des plateaux sportifs et de jeux, ainsi que les constructions liées aux activités de sport et de loisirs de type : terrains de rugby avec tribune, vestiaires et club house ainsi que des terrains de foot avec tribune, vestiaires, boulodrome, gymnase,, tennis couvert, club house, bassin de piscine principale etc...
- **Le secteur NL2 (21,54 hectares environ) :** correspond à la zone verte de loisirs de Loustalet à vocation d'accueil d'espaces de jeux , de loisirs et de sport de plein air autour du lac et les constructions limitées à ces espaces de jeux de plein air.

*Les dispositions réglementaires de façon générale pour N et les secteurs NL1 et NL2 pour cette zone visent principalement :*

- la protection des éléments de nature et de paysage en identifiant les boisements remarquables, plantations et sentiers de manière à conforter les continuités écologiques le long du Touch et de l'Ousseau, entre le Touch et l'Ausonnelle (conformément aux continuités écologiques du SCOT en cours)
- la prise en compte du risque d'inondation dans la vallée du Touch, en intégrant le PPRI avec des dispositions réglementaires par anticipation.
- la protection de la trame verte du SCOT, en interdisant toute construction en N
- le confortement de la vocation des secteurs de loisirs (NL1 et NL2) : secteur de la Ramée comme base de loisirs d'agglomération, le pôle de sport et de jeux communal dans la vallée du Touch et le secteur du lac de Loustalet en y autorisant Les constructions strictement liées aux activités de loisirs et de sports. Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au document graphique conformément à la légende.

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**En N, NL1 et NL2 sont interdites, toute occupation et utilisation du sol à destination de :**

- Habitat, excepté l'habitat de fonction (sous réserve de l'art2 ci-dessous)
- hébergement hôtelier

- bureaux, excepté en secteur NL1, où les changements de destination à usage de bureaux sont autorisés pour les bâtiments repérés au titre de l'article L 123-1-5 II avant dernier alinéa du code de l'urbanisme.
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôt

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- 1 - En tout secteur : - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et de leurs annexes (garage, piscine ; abri....).sous condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2 - En secteurs NL1 et NL2 :
  - Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des constructions autorisées ci-dessous.
  - Les aires de loisirs, de jeux et de sports de plein air ainsi que les constructions et les aires de stationnement sous conditions d'être liées à ces activités.
- 3 - Les constructions et installations sous condition d'être nécessaires ou liées à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels
- 4 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas compromettre le caractère naturel et paysager de la zone.
- 5 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L. 123.1.5.III.2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade ou de réaménagement intérieur, sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).
- 6 - Le bâti repéré sur le document graphique par une légende spécifique au titre de l'article L.123-1-5 II avant dernier alinéa du code de l'urbanisme, peut faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
- 7 - 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 N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.

1.2 Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.3. La largeur minimum de tout accès doit être de 4 mètres.

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

## **3 - Pistes cyclables - chemins piétons**

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

## **ARTICLE N 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.

### **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 lorsqu'il existe. 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.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU. . En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

- . Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

### 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. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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. En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

## **4 - Réseaux divers**

4.1. 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.

### 4.2. 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 N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE N 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)**

### **1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

- . 35 mètres pour l'habitat et 25m pour les autres constructions de l'axe de la R.D. 632.
- . 50 mètres pour l'habitat et 40 mètres pour les autres constructions, de l'axe de la voie dite Arc-en-Ciel et de l'emplacement réservé N°3 destiné à la future déviation de la RD 24 . 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

### **2 - D'autres implantations sont autorisées dans les cas suivants :**



2.1. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas le recul évoqué aux alinéas précédents, toute projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation, en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usages de voies.

2.2.. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

**3 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères**, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

**4 - Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et des voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

2 - Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

3 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère).

#### **ARTICLE N 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 - En N : sans objet

3 - En NL1 et NL2 : l'emprise au sol des constructions autres qu'a usage d'habitation ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

##### **2 - En NL1 et NL2 :**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (habitat de fonction autorisé à l'article 2) ne peut excéder 7 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère en secteurs NL1 et NL2

- La hauteur maximale des constructions autres qu'habitation ne peut excéder 10 mètres en secteur NL1 et 7m en secteur NL2, hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère.

3 - **En N** : sans objet, excepté pour les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels où la hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.

## **ARTICLE N 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...)
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, ...).
- Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. (identifié dans le document graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc...

Dans tous les cas, 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 - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, ...) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés 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 et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

### 3 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis (à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, c de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques. Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

### 4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**En zone inondable**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

- 4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées : . soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.  
. soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,  
. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).
- 4.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :  
. soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,  
. soit par des grilles,  
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

### 5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les 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 N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne les constructions nouvelles et les changements de destination des constructions.

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.
- 2 - Les espaces de stationnement nécessaires aux activités autorisées devront s'intégrer dans un projet paysagé.
- 3 - Pour l'habitat de fonction autorisé conformément à l'article N2, Il est exigé deux places de stationnement par logement.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés (E.B.C.)**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants) sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer délimités sur le document graphique.

### **2 - Espaces libres et plantations**

### **3 - Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123-1-5 III 2° du C.U., identifiés dans le règlement graphique**

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité
  
- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

### **4 - Espaces libres et plantations**

4.1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés et protégés et entretenus.

4.2. Les arbres de haute tige doivent être conservés.

4.3. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être paysagées et comporter au moins un arbre de haute 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.

4.4. Toutes les voies existantes ou nouvelles ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées d'arbres  
d'alignement de même variété sur un des côtés minimum de la chaussée.

4.5. Espaces libres et verts à créer.

En secteurs NL1 et NL2, chaque unité foncière doit comporter des espaces verts aménagés en jardin planté paysager intégré au caractère naturel des lieux.

## **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet en N et NL1