

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 II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

**UA**

**UB**

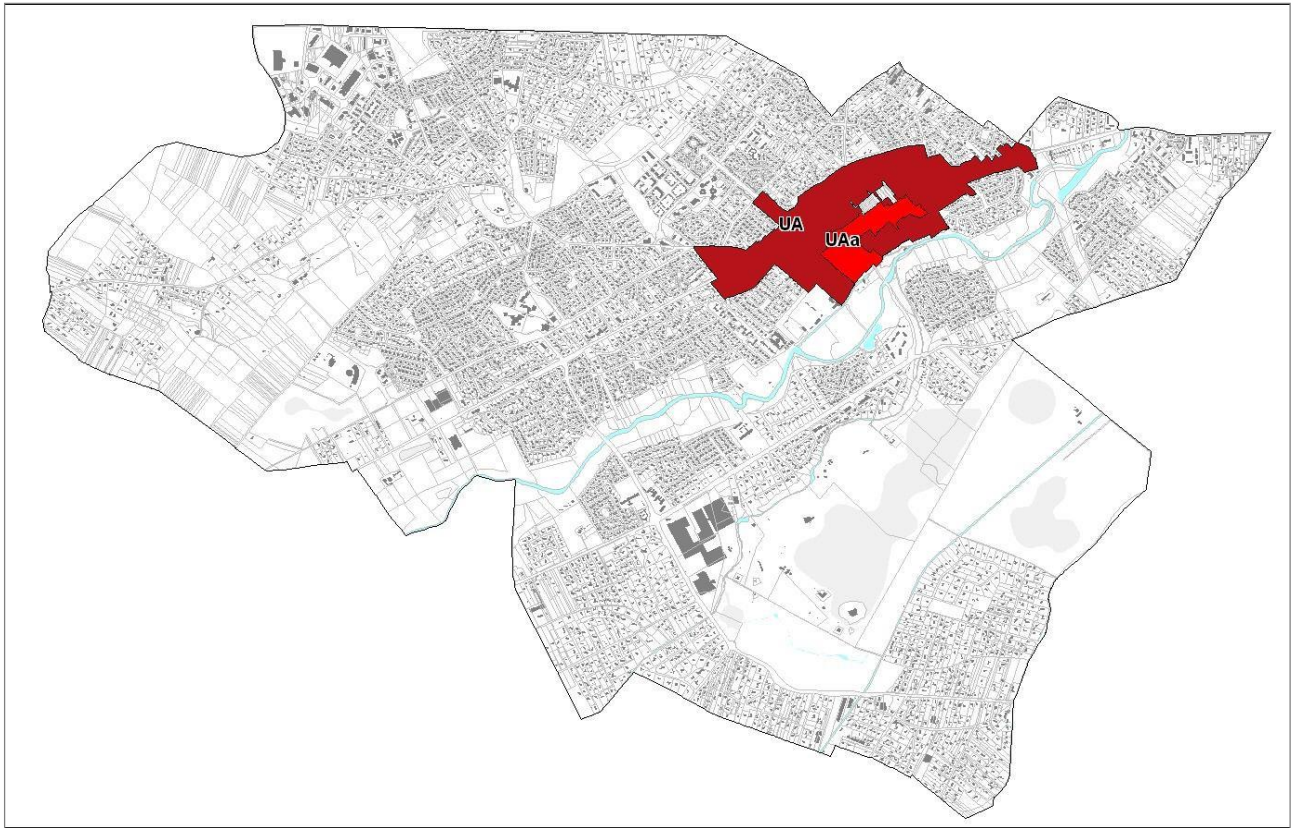
**UC**

**UD**

**UE**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Superficie : 71,63 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## Caractère de la zone

**La zone UA recouvre en totalité une surface de 71,63 hectares environ.**

*Elle correspond au secteur de centre-ville de la commune englobant le centre ancien et la nouvelle centralité.*

*Deux territoires sont différenciés :*

### **La zone UA (61,03 hectares) : nouvelle centralité**

*Située principalement de part et d'autre du boulevard Vincent Auriol, de l'avenue Eugène Montel et partiellement de part et d'autre de la route de Tarbes et de l'avenue Jean Jaurès y compris le secteur d'équipement proche de la mairie. Cette zone correspond à la centralité nouvelle de Tournefeuille établie il y a une dizaine d'années dans le prolongement du centre ancien.*

*Elle constitue un secteur mixte d'accueil d'habitat récent (en individuel et en collectif) avec quelques commerces et services et un pôle d'équipement public réparti autour de la mairie de type culturel, associatif et scolaire.*

*L'objectif est de poursuivre la mise en œuvre de cette nouvelle centralité en permettant un nouveau rayonnement, une intensification avec une mixité des fonctions et une diversification de l'habitat en privilégiant des formes bâties plus denses en cohérence également avec l'accueil futur du transport collectif en site propre (inscrit au Plan de Déplacements Urbains en cours).*

*Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :*

- de conforter le caractère urbain de la centralité, notamment en privilégiant le bâti en petits collectifs construits en alignement des axes structurants (V. Auriol, E. Montel, G. Doumergue, avenue Jean Jaurès et routes de Tarbes) intégrant commerces et services,
- de renforcer le développement des fonctions urbaines majeures tel que des équipements, des services et des commerces, tout en préservant la fonction résidentielle.
- de permettre une densification harmonieuse, en encadrant la constructibilité et la forme urbaine souhaitée par d'articles que la COS (le COS étant supprimé).

**Le secteur UAa (10,60 hectares) : centre ancien** *Correspond au noyau ancien développé le long de l'avenue Gaston Doumergue et la rue du Touch. Il comprend l'essentiel du patrimoine ancien de la commune caractérisé par un ensemble bâti homogène et ordonnancé sur ces rues.*

*Cette zone présente une diversité de fonctions : habitat, services et commerces de proximité, avec deux édifices majeurs : l'église et l'Hôtel de Ville. La forme urbaine s'organise sur un parcellaire étroit en général avec un bâti en alignement et en continu sur les voies ne dépassant pas deux niveaux en général.*

*Les dispositions réglementaires établies pour ce secteur ont pour objectifs essentiels :*

- de conforter la diversité des fonctions, notamment en privilégiant l'accueil de l'habitat avec les commerces de proximité ou services,
- de préserver, de mettre en valeur le bâti ancien villageois, tout en permettant son évolution - de maintenir un ordonnancement architectural du bâti villageois à 2 niveaux minimum

**La zone UA est concernée par la zone inondable du PPRI Touch Aval, approuvé le 29.06.2012.**

**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 règlement graphique conformément à la légende.**

**Des servitudes de mixité sociale au titre de l'article du L 123-2b du C.U. sont intégrées en UA et UAa.**

**La zone UA est concernée par une orientation d'aménagement localisée dans le règlement graphique et intégrée dans le présent PLU.**

### **ARTICLE UA 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, ...).
- 7 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de stationnement de véhicules et agricole (y compris dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction non liée à un sinistre).

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition d'affecter un minimum de 30 % du nombre des logements créés à du logement locatif social.
- 2 - Dans les parcelles en servitude mixité sociale au titre de l'article du L.123-2b du C.U., les opérations sont autorisées sous conditions de respecter la part de la surface de plancher habitat réservée au logement social locatif conventionné, inscrite dans la liste des servitudes mixité sociale (en pièce réglementaire N° 4-4 du PLU).
- 3 - Les constructions, situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 4 - Pour l'ensemble bâti patrimonial du noyau villageois, le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article du L 123-1-5 III 2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux 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). Une demande de permis de démolir pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis patrimonial ou de caractère.
- 5 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.
- 6 - 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 UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

**Définition :** est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

- 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 minimale de tout accès doit être de 4 mètres.
- 1.4. 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.
- 1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques.

## 2 - Voirie publique et privée

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

- 2.1. Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble d'accueil d'un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons répondant aux normes d'accessibilité et desservant l'ensemble des accès aux habitations. Dans le cas où le nombre de logements ou de terrains destinés à la construction est inférieur ou égal à 4, des aménagements de voirie de type espaces partagés, répondant aux normes d'accessibilité, pourront être autorisés.
- 2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :
  - Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.
  - La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
  - Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demitour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.
- 2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
  - Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,  
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel, .  
à une meilleure conception de l'espace urbain.
  - Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

- 2.5. 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 UA 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.

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 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 UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Ces dispositions s'appliquent aux voies 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 - Excepté pour les voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique**

Toute construction doit être implantée :

. à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des voies structurantes : RD 632, RD 50, RD 63 (excepté en UAa) : avenue de Gascogne / chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre / rue de la Tourraine / chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train, . à une distance minimale de 4 m de la limite des autres voies.

### **2 - Le long des voies avec prescriptions (excepté pour le boulevard Vincent Auriol, l'avenue Jean Jaurès et la route de Tarbes) signalées au règlement graphique par une légende spécifique**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux et dans la bande de 15 m comptés à partir de la limite des voies et/ou d'emprises publiques (existantes et futures), à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes et futures).

Toutefois, des décrochements ou retraits dans la façade implantée à l'alignement peuvent être admis ou imposés, sans excéder 3 mètres par rapport à l'alignement, notamment pour permettre : une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante ou pour permettre à un bâti collectif structurant existant le long de la voie, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

### **3 - Le long du boulevard Vincent Auriol, l'avenue Jean Jaurès, la route de Tarbes et la rue Gaston Doumergue (tronçons de voies en UA) repérés dans le règlement graphique**

Les implantations des constructions nouvelles (parcelle libre et en cas de démolition-reconstruction totale des bâtiments existants sauf en cas de sinistre) sont fixées dans le règlement graphique (extraits n° 1, n° 2 et n° 3).

Des décrochements ou retraits dans la façade par rapport aux implantations fixées dans le règlement graphique peuvent être admis ou imposés, sans excéder 3 mètres notamment pour permettre : une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante ou pour permettre un alignement à un bâti collectif structurant existant le long de la voie, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et en cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, les implantations des constructions se conformeront à l'alinéa 1 ci-dessus.

### **4 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :**

4.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.

Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

4.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faitage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80 m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie et en cas de toit en pente, est admise uniquement pour le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.



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

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

**5 - 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.

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

### **ARTICLE UA 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 - Hors des voies à prescriptions (signalées au document graphique par une légende spécifique)**, toute construction 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 3 mètres.

**2 - En UAa, le long des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique**

- Dans la bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en UA 10) d'une limite latérale à l'autre de l'unité foncière.
- Au-delà de la bande de 15m, comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée conformément à l'alinéa 1 ci-dessus et l'alinéa 4 ci-dessous.

**3 - En UA, Le long des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique**

1 - Dans la bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée :

- soit d'une limite latérale à l'autre sur toute sa hauteur (autorisée en UA 10)
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit en implantation «en gradins», pour le bâti dépassant R+1, avec obligatoirement le bâti à R+1 implanté en limite séparative et les autres niveaux implantés avec des retraits de 3m minimum de cette même limite séparative (illustration en annexe du présent règlement).

2 - Au-delà de la bande de 15m, comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée conformément à l'alinéa 1 ci-dessus et l'alinéa 4 ci-dessous.

**4- D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont admises :**

4.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50cm de celle-ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faitage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).

Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

4.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative : quatre cas possibles d'implantation : (ces cas sont illustrés avec des schémas en annexes du présent règlement) :

- Cas 1 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante, sans dépasser la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de cette dernière.
- Cas 2 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative surtout ou partie de la longueur de la construction existante. La hauteur de la construction nouvelle mesurée par rapport au terrain naturel pourra atteindre 2,50 m sous sablière ou 2,80 m sur acrotère.
- Cas 3 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. Sa longueur maximale sera de 9 m. Elle ne dépassera pas la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction existante sur laquelle elle est en mitoyenneté. La partie de la construction nouvelle non adossée à la construction mitoyenne aura une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.
- Cas 4 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50 m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. La surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction nouvelle aura une longueur maximale de 9 m et une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.

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

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

- 1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2 - Toutefois, dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- 3 - Les piscines non couvertes et les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec ou sans fondations ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

#### **ARTICLE UA 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 - **Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique et dans la bande de 15 mètres maximum** (comptée à partir de l'alignement ou des retrais évoqués en UA 6 et des règlements graphiques l'emprise au sol des constructions n'est pas fixée.

3 - **Hors des voies à prescription signalées au document graphique par une légende spécifique et hors bande de 15 mètres** (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 et des règlements graphiques), l'emprise au sol est fixée à 50 % au maximum.

4 - Pour les piscines non couvertes, l'emprise de la fosse n'est pas prise en compte.

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

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

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. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

### **1- En UAa :**

- le long des voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique et dans la bande de 15 mètres maximum (comptée à partir de l'alignement évoqué en UA6). La hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 9 mètres maximum comptée sur sablière ou sur acrotère. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes pour lesquelles la hauteur est de 9 m maximum.

- hors voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique et hors bande de 15 mètres (comptée à partir de l'alignement évoqué en UA 6), la hauteur est fixée à 9m maximum.

### **2 - En UA :**

#### **le long des voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique :**

a) Dans la bande de 15 mètres maximum (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 et des règlements graphiques), la hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 13 mètres maximum, mesurée sur sablière ou sur acrotère. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes pour lesquelles la hauteur est de 13 m maximum.

Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement le long du bd V. Auriol, la hauteur doit être compatible avec l'orientation d'aménagement. La hauteur est mesurée sur sablière ou sur acrotère.

b) Hors bande de 15 mètres (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère.

• **hors voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :

- 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 UA 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 avoisinant sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, ...).

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.

Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, la saillie des balcons par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ne peut excéder 0,80 mètre.

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 ces dernières,

Excepté en UAa, les couleurs d'enduit déclinant des tons de gris et assimilés privilégiant un aspect sobre, sont autorisées (en UA uniquement), si elles sont justifiées 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**

Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Pour la tuile, 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.

Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

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

Le long des voies avec prescriptions repérées au document graphique par une légende spécifique, et en cas de toiture en tuile, les faitages doivent être parallèles à ces voies.

Les chiens-assis sont interdits.

L'emploi en toiture de matériaux tels que : fibre ciment, ardoise de fibre ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

## **4 - Prescriptions architecturales complémentaires en secteur U Aa : recouvrant l'ensemble bâti patrimonial à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.**

Ces dispositions s'imposent aux constructions nouvelles, aux travaux d'extension et de rénovation des constructions existantes :

- La continuité des façades sur la rue G. Doumergue et la rue du Touch doit être respectée, à savoir : alignement et préservation des ouvertures, du cordon et de la corniche s'ils existent. Ces derniers doivent être valorisés.
- La nomenclature des façades existantes (chaînages d'angle, bandeaux, encadrement, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- La typologie de maisons de village doit être préservée et les surélévations des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades mitoyennes.
- Les fenêtres et les portes avec des linteaux existants en formes cintrées doivent être maintenues et valorisées. Des nouvelles ouvertures à l'identique pourraient être exigées en vue de préserver une harmonie de la façade.
- Les façades ne doivent pas comporter d'élément en saillie non nécessaire de type éclairage ou décoration non intégré au bâti et pouvant porter atteinte au caractère de l'ensemble bâti sur la rue.
- Les constructions nouvelles (ou les rénovations) réalisées entièrement en matériaux translucides (verre, ...) sont interdites.
- Les toitures en façade sur la rue Gaston Doumergue et la rue du Touch (périmètre en UAa) doivent être en tuiles avec pente entre 30 % et 35 %, et des faitages parallèles aux rues indiquées.

## 5 - 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).

**5.1. Les clôtures sur limites séparatives** doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et constituées :

- . soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
- . soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en brique de 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, ...).

### 5.2. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :

Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être 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 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...),
- . soit par un mur plein enduit sur les deux faces ou en briques de parement ou recouvert de bardage en bois ou assimilé.

**6 - 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. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuse possible.

## 7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

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

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,

Zone UA

- les extensions de construction de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

## 1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Pour les entreprises commerciales, de services ou artisanales, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

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

#### En secteur UA

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

**En secteur UAa** Pas de stationnement exigé, excepté pour les opérations de création de logements ou de réaménagement de l'existant conduisant à la création de plus de 3 logements et/ou 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher où il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.

**En UA et UAa** Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées (hors des espaces soumis aux risques inondation) à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, en UA et UAa il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

#### Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 1.3. Commerces

Pour les commerces ou ensemble commercial de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> 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 hospitaliers  
Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.
- 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<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> 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**

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

### **2.2. Bureaux**

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places<sup>1</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **2.3. Établissements scolaires (pour les deux-roues également) II**

est exigé une surface minimale de :

- 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*)) par salle de classe primaire
- 10 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*)) par salle de classe secondaire et technique
- 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 7 places) pour le supérieur et recherche

### **2.4. Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES CLASSES - 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 plan de zonage.

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

#### **2.1. Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.  
Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

#### **2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation**

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

#### **2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige. 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 parking d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une

---

<sup>1</sup> 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.

Zone UA

large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. 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.

2.5. Espaces libres et verts à créer :

Sur chaque unité foncière 15 % au moins de la surface doivent être aménagés en espace vert (jardin planté et gazonné).

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet



