

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 UE

Superficie : 55,62 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### *Caractère de la zone*

***La zone UE recouvre en totalité une surface de 55,62 hectares environ.***

*Elle comprend des espaces spécialisés dans l'accueil des activités diversifiées de type industriel, d'entrepôts artisanal et de services. Toute forme d'habitation est à exclure, excepté les logements de fonction ou de gardiennage.*

- ***UE (18,9 hectares)*** : zone d'activités située à l'intersection des deux axes R.D. 63 et R.D. 50, accueillant l'entreprise SOCAMIL.

*Le règlement de cette zone vise à favoriser l'image d'une zone spécifique accueillant une unité d'entreprise n'entraînant pas des nuisances pour le voisinage, et avec un aspect architectural soigné.*

- ***UEa (36,7 hectares)*** : zone d'activités économiques des quartiers Pahin et Pahin Concerto, d'accueil d'entreprises artisanales, industrielles, de services et de tertiaire. Le règlement vise à conforter l'accueil de ce type d'activités.

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

- 1 - Les constructions à usage d'habitat autres que celles autorisées à l'article U E 2.
- 2 - Les carrières.
- 3 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable à l'exception de celui nécessaire à l'exercice d'une production à but culturel ou artistique.
- 4 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 5 - Les garages collectifs de caravanes.
- 6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 7 - Les dépôts couverts ou non, servant de décharge aux matériaux usagés.

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

- 1 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'ils soient destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux.
- 2 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UE 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.

- 1.1. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies existantes ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :
  - . la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie,
  - . que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- 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.

## **2 - Voirie nouvelle publique et privée**

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

### **2.1. Dispositions générales**

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.

. largeur minimale de la plate-forme : 12 mètres, .  
largeur minimale de la chaussée : 7 mètres.

### **2.2. Les voies en impasse :**

Leur longueur ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif de retournement qui doit permettre aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage au moins égal à 14,50 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

2.3. 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 UE 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.

### 3.3 – Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 3.1. Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents préépurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et après avis des services compétents.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

## **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles 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 de 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 UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

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.

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

2 - 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.

## **ARTICLE UE 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.

Toute construction ou installation 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 5 mètres.

## **ARTICLE UE 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 moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur UEa.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

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

**2 -** L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % en UE et 60 % en UEa de la superficie totale de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte, dans l'application du pourcentage indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.

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



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

La hauteur des constructions existantes ou 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.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en UE : 10 mètres et en EUa : 16 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère.

## **ARTICLE UE 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, ...).

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

Les matériaux d'architecture contemporaine sont autorisés.

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 matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

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 des couleurs vives est interdite.

### **3 - Toitures**

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.  
Pour les constructions, tous les types de toiture sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées.

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 - 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, si elles existent seront constituées soit de haies vives, de grilles ou de maçonnerie enduite sur les deux faces à l'exception des panneaux de béton ajouré dits "décoratifs". Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre et ne doivent pas comporter de murs-bahuts de plus de 0,60 mètres de hauteur.

4.2. Dans tous les cas, les clôtures en bordure de voies publiques doivent être doublées intérieurement d'une haie vive et réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

4.3. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement les dits réservoirs ou dépôts.

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

#### **6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes**

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

### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, -
- les changements de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

#### **1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions.

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

### **1.1. Habitat de fonction**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UE 2, il est exigé deux places de stationnement par logement.

**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. Industrie**

Pour les établissements industriels, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

### **1.5. Hébergement hôtelier**

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

### **1.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Établissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par salle de classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1<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.

### **1.7. 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. Bureaux**

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

### **2.2. 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 UE 13 - ESPACES BOISES - 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.

(\*) 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.

## **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.

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

### **2.4. Espaces libres verts à créer** Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément planté et gazonné.

La surface des espaces verts plantés doit être au minimum égale à 25 % de la superficie de la parcelle en UE et 15 % au minimum de la surface de la parcelle en secteur UEa.

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

Sans objet