

# PLUi-H

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT 2019

Agrefeuille  
Aucamville  
Aussonne  
Balma  
Beaupuy  
Beauzelle  
Blagnac  
Brax  
Bruguères  
Castelnest  
Colomiers  
Cornbarrieu  
Cugnaux  
Drémil-Lafage  
Fenouillet  
Flourens  
Fonbeauzard  
Gagnac-sur-Garonne  
Gratentour  
Lauraguet  
Laspignasse  
L'Union  
Mondonville  
Mondouzil  
Mons  
Montrabé  
Pibrac  
Pin-Balma  
Quint-Forsgrives  
Saint-Alban  
Saint-Jean  
Saint-Jory  
Saint-Orens-de-Gameville  
Selh  
Toulouse  
Tournefeuille  
Villeneuve-Tolosane

**PLUi-H approuvé par délibération  
du Conseil de la Métropole du 11/04/2019**

**3 - Pièces réglementaires**

**3A - Règlement écrit**



# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU REGLEMENT DU PLUI-H .....</b>	<b>7</b>
<b>Titre 1 : Champ d'application territorial du règlement du PLUI-H.....</b>	<b>9</b>
<b>Titre 2 : Portée juridique du règlement du PLUI-H .....</b>	<b>9</b>
<b>Titre 3 : Structure et composition du règlement du PLUI-H .....</b>	<b>14</b>
<b>Titre 4 : Division du territoire métropolitain en zones.....</b>	<b>16</b>
<b>PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....</b>	<b>21</b>
<b>Titre 1 : Articulation entre les différentes règles .....</b>	<b>22</b>
Chapitre 1 : Articulation entre règles graphiques et règles écrites.....	22
Chapitre 2 : Articulation entre dispositions communes à l'ensemble des zones et dispositions spécifiques à chacune des zones.....	24
Chapitre 3 : Articulation entre règles graphiques .....	25
<b>Titre 2 : Les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones .....</b>	<b>26</b>
Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	26
Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ..	26
Paragraphe unique : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou soumis à condition .....	26
Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	28
Paragraphe 1 : Mixité fonctionnelle .....	28
Paragraphe 2 : Règles en faveur de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale .....	31
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	33
Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	33
Paragraphe 1- Les règles écrites définissant l'implantation des constructions : .....	33
Paragraphe 2- Les règles graphiques définissant les valeurs de hauteur / du coefficient d'emprise au sol (ES) / et du coefficient d'espace de pleine terre exigés (EPT) : le « système d'étiquettes » .....	35
Paragraphe 3- Les autres règles graphiques définissant l'implantation des constructions : .....	40
Paragraphe 4 - La possibilité d'adaptation des règles relatives aux formes urbaines, à la volumétrie et à l'implantation des constructions pour prendre en compte les différents contextes : .....	42
Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	47
Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures.....	47
Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage.....	50
Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale .....	55
Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité .....	57
Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	59
Paragraphe Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir .....	59
Section 4 : Stationnement.....	61
Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes .....	61
Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés .....	62
Paragraphe 3 : Stationnement des vélos.....	66
Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés .....	69
Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....	69
Paragraphe 1 : Les accès .....	69
Paragraphe 2 : Voirie .....	69
Section 2 : Desserte par les réseaux .....	70
Paragraphe unique : Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers .....	70



**PARTIE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES DU PLUI-H.....73****SOUS PARTIE 1 : LES ZONES URBAINES A VOCATION MIXTE ..... 74**

<b>Titre 1 : La zone urbaine à vocation mixte UM1.....</b>	<b>74</b>
Sous titre 1 : secteur UM1-1.....	78
Sous titre 2 : secteur UM1-2.....	83
Sous titre 3 : secteur UM1-3 (secteur sauvegardé).....	84
Sous titre 4 : secteur UM1-4.....	87
Sous titre 5 : secteur UM1-5.....	90
<b>Titre 2 : La zone urbaine à vocation mixte : UM2 .....</b>	<b>93</b>
Sous titre 1 : secteur UM2-1.....	97
<b>Titre 3 : La zone urbaine à vocation mixte : UM3.....</b>	<b>98</b>
Sous titre 1 : secteur UM3-1.....	103
<b>Titre 4 : La zone urbaine à vocation mixte : UM4.....</b>	<b>106</b>
Sous titre 1 : secteur UM4-1.....	110
Sous titre 2 : secteur UM4-2.....	113
Sous titre 3 : secteur UM4-3.....	117
Sous titre 4 : secteur UM4-4.....	120
Sous titre 5 : secteur UM4-5.....	123
Sous titre 6 : secteur UM4-6.....	126
Sous titre 7 : secteur UM4-7.....	130
Sous titre 8 : secteur UM4-8.....	134
Sous titre 9 : secteur UM4-9.....	135
Sous titre 10 : secteur UM4-10.....	137
<b>Titre 5 : La zone urbaine à vocation mixte : UM5.....</b>	<b>138</b>
Sous titre 1 : secteur UM5-1.....	143
<b>Titre 6 : La zone urbaine à vocation mixte : UM6.....</b>	<b>147</b>
Sous titre 1 : secteur UM6-1.....	152
Sous titre 2 : secteur UM6-2.....	156
Sous titre 3 : secteur UM6-3.....	161
Sous titre 4 : secteur UM6-4.....	166
<b>Titre 7 : La zone urbaine à vocation mixte : UM7.....</b>	<b>170</b>
Sous titre 1 : secteur UM7-1.....	174
Sous titre 2 : secteur UM7-2.....	179
Sous titre 3 : secteur UM7-3.....	180
Sous titre 4 : secteur UM7-4.....	181
Sous titre 5 : secteur UM7-5.....	184
Sous titre 6 : secteur UM7-6.....	187
Sous titre 7 : secteur UM7-7.....	190
Sous titre 8 : secteur UM7-8.....	193
Sous titre 9 : secteur UM7-9.....	196
Sous titre 10 : secteur UM7-10.....	199
Sous titre 11 : secteur UM7-11.....	202
Sous titre 12 : secteur UM7-12.....	203
<b>Titre 8: La zone urbaine à vocation mixte : UM8 .....</b>	<b>208</b>
Sous titre 1 : secteur UM8-1.....	213
<b>Titre 9 : La zone urbaine à vocation mixte : UM9 .....</b>	<b>214</b>
Sous titre 1 : secteur UM9-1.....	218
<b>Titre 10 : La zone urbaine à vocation mixte : UM10 .....</b>	<b>222</b>
Sous titre 1 : secteur UM10-1.....	226



**SOUS PARTIE 2 : LES ZONES URBAINES A VOCATION D'ACTIVITE ..... 227**

<b>Titre 1 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA1 .....</b>	<b>227</b>
Sous Titre 1 : secteur UA1-1.....	232
Sous Titre 2 : secteur UA1-2.....	235
Sous Titre 3 : secteur UA1-3.....	236
Sous titre 4 : secteur UA1-4.....	239
Sous titre 5 : secteur UA1-5.....	240
Sous titre 6 : secteur UA1-6.....	243
Sous titre 7 : secteur UA1-7.....	247
Sous Titre 8 : secteur UA1-8.....	248
Sous Titre 9 : secteur UA1-9.....	249
Sous Titre 10 : secteur UA1-10.....	250
<b>Titre 2 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA2.....</b>	<b>251</b>
Sous Titre 1 : secteur UA2-1.....	255
<b>Titre 3 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA3.....</b>	<b>256</b>
Sous titre 1 : secteur UA3-1.....	257
Sous titre 2 : secteur UA3-2.....	258
Sous titre 3 : secteur UA3-3.....	261
Sous titre 4 : secteur UA3-4.....	264
Sous titre 5 : secteur UA3-5.....	268
Sous titre 6 : secteur UA3-6.....	272
Sous titre 7 : secteur UA3-7.....	275
Sous titre 8 : secteur UA3-8.....	276
Sous titre 9 : secteur UA3-9.....	277

**SOUS PARTIE 3 : LES ZONES URBAINES A VOCATION D'ACTIVITE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS..... 278**

<b>Titre 1 : La zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics : UIC1 .....</b>	<b>278</b>
Sous titre 1 : secteur UIC1-1.....	283
Sous titre 2 : secteur UIC1-2.....	284
Sous titre 3 : secteur UIC1-3.....	285
Sous titre 4 : secteur UIC1-4.....	286
<b>Titre 2 : La zone à vocation « Sport – Loisirs – Culture » : UIC2.....</b>	<b>289</b>
<b>Titre 3 : La zone à vocation « Enseignement » : UIC3 .....</b>	<b>290</b>
<b>Titre 4 : La zone à vocation « Santé et action sociale » : UIC4 .....</b>	<b>291</b>
<b>Titre 5 : La zone à vocation « technique » : UIC5.....</b>	<b>292</b>

**SOUS PARTIE 4 : LES ZONES URBAINES DE PROJET ..... 293**

<b>Titre 1 : la zone urbaine de projet UP-0.....</b>	<b>293</b>
<b>Titre 2 : la zone urbaine de projet UP-1.....</b>	<b>293</b>
<b>Titre 3 : la zone urbaine de projet UP-2.....</b>	<b>293</b>
Sous titre 1: secteur UP2-1 "Andromède – Beauzelle / Blagnac" .....	294
Sous titre 2 : secteur UP2-2 "Monges - Cornebarrieu" .....	298
Sous titre 3 : secteur UP2-3 "Comminges/Canigou – Cugnaux" .....	305
Sous titre 4 : secteur UP2-4 "Tucard – Saint Orens" .....	308
Sous titre 5 : secteur UP2-5 "Cartoucherie – Toulouse" .....	312
Sous titre 6 : secteur UP2-6 "Guilhermy – Toulouse" .....	317
Sous titre 7 : secteur UP2-7 "Toulouse Aérospatiale – Toulouse" .....	320
Sous titre 8 : secteur UP2-8 "Saint martin du Touch – Toulouse" .....	324
Sous titre 9: secteur UP2-9 "Tri Postal" .....	328



<b>SOUS PARTIE 5 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION MIXTE .....</b>	<b>332</b>
<b>Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUM ouvertes à l'urbanisation .....</b>	<b>332</b>
<b>Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUM1 à AUM 10.....</b>	<b>333</b>
<b>SOUS PARTIE 6 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITE AUA .....</b>	<b>334</b>
<b>Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUA ouvertes à l'urbanisation .....</b>	<b>334</b>
<b>Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUA1 .....</b>	<b>335</b>
Sous titre 1 : secteur AUA1-B-1 « Parc de l'Escalette – Pibrac » .....	335
Sous titre 2 : secteur AUA1-B-2 "Ecopole" Villeneuve Tolosane.....	341
<b>Titre 3 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUA2 .....</b>	<b>346</b>
<b>Titre 4 : dispositions relatives aux secteurs AUA3.....</b>	<b>346</b>
<b>SOUS PARTIE 7 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS AUIC .....</b>	<b>347</b>
<b>Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUIC ouvertes à l'urbanisation .....</b>	<b>347</b>
<b>Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUIC1 à AUIC5 .....</b>	<b>347</b>
<b>SOUS PARTIE 8 : LES ZONES DE PROJET A URBANISER : AUP .....</b>	<b>348</b>
<b>Titre 1 : la zone à urbaniser de projet AUP-0 .....</b>	<b>348</b>
<b>Titre 2 : la zone à urbaniser de projet AUP-1 .....</b>	<b>348</b>
<b>Titre 3 : la zone à urbaniser de projet AUP-2 .....</b>	<b>348</b>
Sous titre 1 : secteur AUP2-B-1 "MONGES - Comebarrieu".....	349
Sous titre 2 : secteur AUP2-B-2 "Piquepeyre- Fenouillet".....	356
Sous titre 3 : secteur AUP2-B-3 "Parc de l'Escalette - Pibrac".....	361
Sous titre 4 : secteur AUP2-B-4 "Tucol – Saint Alban".....	368
Sous titre 5 : secteur AUP2-B-5 "Tucard – Saint Orens".....	373
Sous titre 6 : secteur AUP2-B-6 "La Plaine - Seilh".....	377
Sous titre 7 : secteur AUP2-B-7 "Las Fonses – Villeneuve Tolosane".....	380
Sous titre 8 : secteur AUP2-B-8 "Laubis - Seilh".....	386
<b>SOUS PARTIE 9 : LES ZONES D'URBANISATION FUTURE, FERMEES A L'URBANISATION .....</b>	<b>391</b>
<b>Titre unique : Les zones à vocation mixte (AUMf), à vocation d'activité (AUAf), d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics (AUICf) et celles dont la vocation n'est pas encore connue (AUF) .....</b>	<b>391</b>
<b>SOUS PARTIE 10 : LES ZONES NATURELLES .....</b>	<b>394</b>
<b>Titre 1 : La zone naturelle stricte : NS .....</b>	<b>394</b>
<b>Titre 2 : La zone naturelle loisirs : NL .....</b>	<b>400</b>
<b>Titre 3 : La zone naturelle « carrières » : NC.....</b>	<b>406</b>
<b>Titre 4 : Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : NAL1, NAL2, NAL3.....</b>	<b>411</b>
<b>SOUS PARTIE 11 : LES ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>418</b>
<b>Titre 1 : La zone agricole .....</b>	<b>418</b>
Sous titre 1 : La zone agricole protégée (Mondonville, Pin Balma et Launaguet) : secteur A-1.....	424
<b>Titre 2 : Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : AAL1, AAL2, AAL3. ....</b>	<b>425</b>



# **Partie 1 : Dispositions générales relatives au règlement du PLUi-H**

---







## Titre 1 : Champ d'application territorial du règlement du PLUI-H

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Métropole

## Titre 2 : Portée juridique du règlement du PLUI-H

### 1 - Opposabilité

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le règlement peut aussi réglementer certaines affectations du sol (usage, nature des activités, destination des constructions...) : c'est en particulier le cas dans les zones naturelles et agricoles.

Ainsi, travaux, constructions et affectation du sol doivent respecter le règlement du PLUI-H, qu'ils soient ou non soumis à une autorisation d'occupation du sol (à savoir déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager). Le PLUI-H a toutefois réduit au minimum les règles régissant des travaux et affectations du sol non soumis à autorisation d'urbanisme.

- **Quand il a été jugé nécessaire de différencier la règle en fonction :**

- du caractère existant ou non d'une construction,
- et/ou des destinations,

**le règlement du PLUI-H l'a clairement précisé dans la rédaction de la règle.**

- **Si ce n'est pas le cas, lorsque le terme "construction", "projet", "opération" a été défini, il englobe tous les cas possibles.**
- Enfin, les citations des articles du code de l'urbanisme, ou de toute autre texte législatif, applicables indépendamment du règlement du PLUI-H sont données à la date d'approbation du PLUI-H à savoir le 11 avril 2019, par souci de clarté et de lisibilité. Il va de soit qu'il convient de se reporter aux textes de référence et à leurs évolutions pour connaître l'état réel de la législation qui est citée.

### 2 - Conformité et compatibilité

- Les constructions, travaux, affectations des sols doivent être **conformes aux dispositions du règlement** c'est à dire que les règles doivent être strictement respectées sans qu'il soit possible d'y déroger en dehors des cas expressément prévus par la Loi (cf. paragraphe suivant)
- Une seule disposition du règlement s'apprécie avec un rapport de compatibilité : les principes de voies et circulations définies sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1 au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme.
- L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est-à-dire qu'un projet de construction est jugé compatible avec une disposition dès lors qu'il n'y contrevient pas. Le rapport de compatibilité inclut donc une certaine souplesse, une marge d'interprétation dans l'application d'une règle.
- Il est important de rappeler que les constructions doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre est reporté sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1. Un projet sera jugé compatible dès lors qu'il ne compromet pas la réalisation de telle ou telle orientation définie.

### 3 - Adaptations mineures et dérogations

- Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation mineure ou dérogation autre que celles prévues par la Loi.
- Les possibilités d'adaptation ou de dérogation sont retranscrites ci-après à titre d'information, la Loi pouvant évoluer et restant en tout état de cause applicable nonobstant toute disposition non citée ici.

#### 3.1 - Conformément à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- par la configuration des parcelles
- ou par le caractère des constructions avoisinantes

#### 3.2 - les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions législatives codifiées au jour de la rédaction du PLUI-H dans les articles L 152-4 et suivants du code de l'urbanisme :

##### **3.2.1 - L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :**

- 1 - La reconstruction de **bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2 - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les **monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3 - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des **personnes handicapées** à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

##### **3.2.2 - L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :**

- 1 - La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2 - La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3 - La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.



Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

### **3.3 - Le territoire de Toulouse Métropole étant concerné par l'application de l'article L 152-6 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale,**

- 1 - Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à **dépasser la hauteur maximale** prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- 2 - Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création **d'aires de stationnement** pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;
- 3 - Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création **d'aires de stationnement** pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;
- 4 - Déroger en tout ou partie aux obligations de création **d'aires de stationnement** applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;
- 5 - Déroger aux **règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives**, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente **un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales** peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

## 4- Effet par rapport aux autres législations (RNU, SUP, autres codes, etc...)

### 4.1 - Les articles du code de l'urbanisme restant applicables même avec un PLUi-H

#### 4.1.1 - Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les articles L.111-1 et R.111-1 du Code de l'urbanisme organisent l'articulation entre le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et le PLUi-H.

Seules 5 dispositions sont d'ordre public, c'est à dire opposables même en présence du PLUi-H. Ces règles ont trait à :

- la protection de la salubrité et de la sécurité publique (R.111-2),
- la protection des sites ou vestiges archéologiques (R.111-4),

Il est rappelé que selon cet article, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions...et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine, le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est : DRAC, Service Régional de l'Archéologie).

- la réalisation d'aires de stationnement (R.111-25),
- la protection de l'environnement (R.111-26)
- la protection des lieux environnants (R.111-27)

#### 4.1.2 - Le sursis à statuer

Le code de l'urbanisme fixe les cas où l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'occupation du sol peut surseoir, c'est à dire reporter sa décision sur une demande de permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable. Les cas sont déterminés par l'article L.424-1 et sont notamment :

- L'existence d'un « périmètre d'études »
- L'existence d'un projet d'intérêt général faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique
- L'engagement de la révision du PLUi-H

### 4.2 - Les dispositions contenues dans les autres codes, lois et règlements

Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre d'autres législations et de réglementations. On peut citer à titre d'illustration :

#### ► Le code civil

Une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserve du respect des droits des tiers. Cela signifie qu'un permis de construire ou d'aménager, ou une déclaration préalable, n'est délivré qu'au regard des règles d'urbanisme à l'exception des autres règles de droits privés



► **Le code de la construction et de l'habitation**

L'instruction d'un permis de construire n'est pas opérée au regard de ce code et la délivrance d'un permis de construire ne préjuge donc pas du respect des règles de constructions qui doivent être respectées par ailleurs.

- **Il en va de même pour tous les autres codes et réglementations** : code de l'environnement, code de l'énergie, code de la santé publique, code des transports, protection du patrimoine, sécurité contre l'incendie, etc...

### **4.3 - Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**

D'après le Code de l'urbanisme, "les servitudes d'utilité publique constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux."

Les servitudes d'utilité publique constituent une limite au droit de propriété dans le but de protéger l'intérêt général.

On peut regrouper ces servitudes d'utilité publique en 4 grandes catégories :

- conservation du patrimoine : naturel (eaux, forêts, réserves naturelles...), culturel (monuments historiques et sites naturels) et sportif (terrains de sport) ;
- ressources et équipements : énergie, mines et carrières, axes de canalisation et de communication, etc...
- Défense Nationale : terrains militaires, postes et ouvrages militaires, etc ... ;
- salubrité et sécurité publiques : cimetières, zones inondables, etc...

Ces servitudes sont présentes dans les annexes du PLUI-H. Seules les servitudes existantes à la dernière date d'élaboration ou modification du PLUI-H y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont quoi qu'il en soit applicables.

## Titre 3 : Structure et composition du règlement du PLUI-H

Le règlement se compose d'un règlement écrit et de documents graphiques du règlement comme suit :

### 3A - Règlement écrit

La 1<sup>ère</sup> partie s'intéresse à la portée juridique du règlement

La 2<sup>ème</sup> partie « Dispositions communes à l'ensemble des zones » les règles d'urbanisme qui concernent toutes les zones du PLUI-H

La 3<sup>ème</sup> partie « dispositions spécifiques à chaque zone du PLUI-H »

### 3B - Annexes au règlement écrit

#### **Annexe 1 : Lexique**

Il sert à définir les termes utilisés dans le règlement, soit parce qu'ils ont une portée juridique indispensable à la bonne application de la règle (hauteur, emprise au sol, opération d'ensemble, etc... par exemple, soit plus simplement pour expliciter des termes plus techniques.

#### **Annexe 2 : Palette végétale**

Elle a valeur de recommandation pour tout porteur de projet afin de choisir des arbres ou végétaux adaptés non seulement à la région mais aussi au type d'espace considéré. Elle a une portée réglementaire uniquement pour les aspects techniques liés à l'application du Coefficient de Surface Eco-aménageable (CSE).

#### **Annexe 3 :**

- **voies et cours d'eau pour lesquels des retraits spécifiques des constructions sont exigés.** Cette annexe identifie les obligations de retrait des constructions par rapport à certains axes, généralement à grande circulation
- **Gestion des accès sur les infrastructures routières.** Cette annexe identifie les interdictions ou conditions d'accès à certains axes
- **Gestion des clôtures.** Cette annexe permet, dans l'attente d'une réflexion plus approfondie, de conserver la réglementation propre à chaque commune.
- **Implantation des piscines**

#### **Annexes 4 et 5 : Risque Inondation (Touch aval et Aussonnelle)**

### 3C - Documents graphiques du règlement (DGR)

#### **3C1 - DGR au 1/2500e - Cahier de planches graphiques**

C'est le plan de zonage détaillé : sont reportées les limites de zone et les étiquettes ainsi qu'une d'une manière générale, toutes les règles graphiques encadrant la constructibilité d'un terrain : implantation des constructions, les éléments patrimoniaux, végétaux et paysagers protégés, terrains réservés pour des motifs d'intérêt général...etc (cf légende)



**3C2 - DGR au 15000e - Outils d'aménagement et de qualité environnementale**

Sont notamment reportés les périmètres suivants : les zones d'accueil des commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les zones à forte valeur pour la bio diversité, les sites d'intérêt paysager, les vues d'intérêt métropolitain.

**3C3 - DGR au 15000e - Outils de cohérence urbanisme transport**

Sont reportés, d'une part les périmètres d'influence des transports en commun structurants à l'intérieur desquels des règles de densité et/ou de stationnement spécifiques sont applicables, d'autre part les 4 secteurs de stationnement pour l'application des normes de stationnement édictées par le règlement écrit.

**3C4 - DGR au 15000e - Outils de mixité sociale**

Sont reportés ici les territoires des secteurs à pourcentage de logements sociaux et en accession à la propriété pour l'application des obligations édictées par le règlement écrit.

**3C5 - DGR au 15000e - Périmètres soumis aux risques et aux nuisances**

Sont reportés ici les zones concernées par des risques, les zones d'exposition au bruit, zones exposées au dépassement de seuil de pollution de l'air

**3D - Annexes aux Documents graphiques du règlement**

- Annexe 1 : Liste des Emplacements Réservés (ER)
- Annexe 2 : Liste des Servitudes pour Equipements Publics (SEP)
- Annexe 3 : Liste des Principes de Voies de Circulation (PVC)
- Annexe 4 : Liste des Eléments Bâti Protégés (EBP) et fiches associées
- Annexe 5 : Liste des sites d'intérêt paysager et fiches associées
- Annexe 6 : Liste des vues d'intérêt métropolitain et fiches associées
- Annexe 7 : Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)
- Annexe 8 : Prescriptions architecturales

Cette annexe concerne quelques territoires ciblés : place, rues... dans lesquels il a été nécessaire de dessiner des règles à une échelle très fine.

## Titre 4 : Division du territoire métropolitain en zones

Le PLUi-H doit favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Pour répondre à ces objectifs, le territoire de la Métropole a été divisé en 4 grandes typologies de zones :

- Les zones urbaines dites "zones U"
- Les zones à urbaniser dites "zones AU"
- Les zones agricoles dites "zones A,"
- Les zones naturelles dites "zones N"

à l'intérieur desquelles le règlement du PLUi-H détermine :

- les affectations des sols et destinations des constructions interdites ou soumises à conditions
- les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions : les règles d'implantation des constructions, leur aspect architectural, le traitement des espaces non bâtis, les exigences en matière de stationnement automobile et vélo
- les conditions de dessertes par les équipements : voirie, , réseaux , etc...

Par ailleurs, le document graphique du règlement comporte également d'autres types de périmètres à valeur réglementaire, qui ne sont pas des zones à proprement parler, mais qui servent à définir des règles liées à des thématiques précises à l'échelle de la métropole (cf. point 5 ci après).

### 1 - Les Zones Urbaines

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### 1.1 - Les zones Urbaines à vocation Mixtes : zones UM

Ce sont les zones vouées à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitat mais aussi d'activité (emplois résidentiels), et d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics

Ces zones ont été déterminées en fonction des caractéristiques d'implantation du bâti existant ou futur :

- par rapport aux voies : bâti à l'alignement ou en retrait des voies
- par rapport aux limites de propriété (limites séparatives) : implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles ci.



Sur cette base (voir le rapport de présentation pour plus de détails), 10 types de zones UM ont été déterminées :

→ **La zone UM 1 : Alignement et continuité obligatoires du bâti**

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

→ **La zone UM 2 : Alignement obligatoire et continuité recherchée du bâti**

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur au moins une des limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

→ **La zone UM 3 : Alignement obligatoire et continuité ou discontinuité du bâti**

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur au moins une ou plusieurs limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

→ **La zone UM 4 : Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti**

Possibilité d'alignement ou de retrait du bâti par rapport aux voies et possibilité d'implantation du bâti sur les limites ou en retrait de celles ci

→ **La zone UM 5 : Retrait et continuité obligatoires du bâti**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

→ **La zone UM 6 : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

→ **La zone UM 7 : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives mais uniquement si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,80m pour les toitures en pente et 3,50m hors tout pour les autres types de toitures.

→ **La zone UM 8 : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC avec une bande de constructibilité**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives mais avec une constructibilité limitée au-delà de la bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

→ **La zone UM 9 : Retrait obligatoire et discontinuité du bâti**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation en retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives

→ **La zone UM 10 : Retrait obligatoire et discontinuité du bâti, avec une bande de constructibilité**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation en retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives et avec une constructibilité limitée au-delà de la bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

**Une zone donnée est susceptible de comporter un ou plusieurs secteurs qui constituent une adaptation à la marge de la zone générique en ce qui concerne les destinations des constructions et/ou leurs règles d'implantation**

## 1.2 - Les zones Urbaines à vocation d'activité : zones UA

Ces zones sont dédiées à l'activité économique et l'habitat y est interdit (sauf les logements de fonction).

Il existe 3 types de zones qui se distinguent par leur vocation :

- **La zone UA 1** : zone dite « toute activité »
- **La zone UA 2** : dédiées aux activités du secteur secondaire et tertiaire
- **La zone UA 3** : elle correspond à des territoires spécialisés de taille limitée et répondant à des préoccupations ciblées.

**Une zone donnée est susceptible de comporter un ou plusieurs secteurs qui constituent une adaptation de la zone générique en ce qui concerne les destinations des constructions essentiellement, et plus rarement leurs règles d'implantation**

## 1.3 - Les zones Urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics : zones UIC

Cette typologie comporte 5 zones :

- **La zone UIC 1** : à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics
- **La zone UIC 2** : à vocation « Sport – Loisirs – Culture »
- **La zone UIC 3** : à vocation « Enseignement »
- **La zone UIC 4** : « Santé et action sociale »
- **La zone UIC 5** : à vocation « technique » dédiée aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**Une zone donnée est susceptible de comporter un ou plusieurs secteurs qui constituent une adaptation de la zone générique en ce qui concerne les destinations des constructions.**

## 1.4 - Les zones Urbaines de projet : zones UP

Elles correspondent aux territoires sur lesquels existe un projet d'urbanisation maîtrisé par la collectivité ou que la collectivité a souhaité encadrer avec des règles graphiques ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette typologie comporte 3 zones qui se distinguent par le niveau de règles jugé nécessaire à l'aboutissement du projet :

- **La zone UP 0** : elle n'est pas réglementée par le règlement (ni écrit, ni graphique) mais seulement par les orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone UP 1** : elle est soumise aux dispositions communes du règlement, elle n'est soumise qu'aux seules règles graphiques du règlement et éventuellement, les orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone UP 2** : elle est soumise aux dispositions communes du règlement, comporte des dispositions spécifiques du règlement adaptées au projet et est généralement soumise aux règles d'une orientation d'aménagement et de programmation.



## 2 - Les Zones à Urbaniser : les zones AU

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- **soit à court terme**, lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants, en cours ou programmés à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Dans ce cas, elle est dite ouverte à l'urbanisation.

La dénomination des zones AU ouvertes se décline de la même manière que la dénomination des zones U : il existe donc des zones AUM de 1 à 10 potentiellement, des zones AUA de 1 à 3 et ainsi de suite pour les zones AUC, AUP, etc ...

- **soit à moyen ou plus long terme** dans le cas où les voiries, réseaux, etc... sont insuffisants. Dans ce cas, il s'agit d'une zone AU « fermée », AUF : AUMf, AUAf etc... ou tout simplement AUF lorsque la vocation n'est pas connue..

## 3- Les Zones Naturelles : les zones N

Le règlement différencie 3 types de zones :

- « **la zone naturelle stricte** » : zone NS
- « **la zone naturelle loisirs** » : zone NL qui peut accueillir à certaines conditions des équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation de loisirs.
- « **la zone naturelle carrières** » : zone NC pour gérer ce type d'activité existante en zone naturelle

Par ailleurs, le règlement identifie des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée pour :

- **Certaines constructions, activités existantes** : zone NAL1
- **Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage** : zone NAL 2
- **Des constructions légères de type cabane, tipi, yourte et hutte à vocation touristique** : zone NAL 3

## 4- Les Zones Agricoles : les zones A

Le règlement a identifié les territoires à vocation agricole en zone A avec une sous zone interdisant toute construction pour des motifs d'ordre paysager : sus zone A1

Par ailleurs, le règlement identifie des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour :

- **Certaines constructions, activités existantes** : zone AAL1
- **Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage** : zone AAL 2
- **Des constructions légères de type cabanes, tipi, yourte et hutte à vocation touristique** : zone AAL 3

## 5- Les zonages thématiques

Les documents graphiques du règlement (DGR) comportent 4 plans au 1/15000<sup>e</sup> qui répertorient des outils réglementaires visant à régir des sujets à l'échelle de la métropole, comme notamment :

- la trame verte et bleue et les secteurs de biodiversité
- La cohérence urbanisme mobilité
- La mixité sociale
- Les risques et nuisances





## **Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones**

---

## Titre 1 : Articulation entre les différentes règles

### Chapitre 1 : Articulation entre règles graphiques et règles écrites

Pour connaître les droits à construire sur une parcelle ou ensemble de parcelles, il convient en premier lieu de repérer, sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1, la zone dans laquelle se situe(nt) la ou les parcelle(s) puis de se référer au règlement écrit qui correspond.

Ainsi, les dispositions à prendre en compte sont :

- les dispositions écrites communes applicables à l'ensemble des zones,  
ET
- les dispositions écrites spécifiques liées à la zone,  
ET
- les règles graphiques des documents graphiques du règlement, dont celles du DGR 3C1

Principes :

- Le lexique du règlement s'attache à définir des termes couramment utilisés dans le règlement,
- Les définitions attachées aux outils règlementaires sont dans le règlement écrit,
- En ce qui concerne l'affectation du sol, la destination des constructions et l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites ou entre elles sur une même unité foncière, les dispositions écrites s'appliquent sauf disposition contraire édictée par un document graphique du règlement,
- En ce qui concerne les règles relatives aux hauteurs maximales autorisées, aux coefficients d'emprise au sol et d'espaces de pleine terre à respecter, ce sont les règles graphiques du DGR 3C1 qui donnent les valeurs ou renvoient au règlement écrit lorsque la règle ne peut se résumer à la seule valeur (cf. « le système d'étiquettes » décrit ci après).
- Les dispositions communes du règlement écrit peuvent faire référence à des documents graphiques du règlement thématiques au 1/15 000<sup>e</sup> auxquels il convient de se reporter.

#### 1 - Les règles graphiques définissant les valeurs de hauteur / du coefficient d'emprise au sol (ES)/ et du coefficient d'espaces de pleine terre exigés (EPT) : le « système d'étiquettes »

Le document graphique du règlement 3C1 peut comporter la mention RE qui renvoie directement au règlement écrit pour l'application d'une ou plusieurs règles relatives à la hauteur, au coefficient d'emprise au sol et au pourcentage d'espaces de pleine terre exigés.

#### 2 - Cas particulier des règlements graphiques de détail

Certains quartiers ou rues peuvent faire l'objet d'études urbaines détaillées dont la traduction s'effectue à l'aide de règles graphiques précises conjuguant différents types d'espaces : les espaces constructibles (A ou B), les espaces « libres », les espaces « aménagés », et les espaces « de pleine terre » tels que définis ci après. Ces règlements graphiques de détail figurent dans le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1.

- **Les « espaces constructibles A »** : les dispositions applicables sont les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone, si elles ne sont pas différentes de celles mentionnées aux documents graphiques du règlement (DGR), sachant qu'il n'est pas fait application du coefficient de surfaces éco-aménageables



Par ailleurs, dans une bande de 17 m de profondeur comptée à partir de la limite des voies ou emprises existantes ou projetées ou de l'emplacement réservé pour voie et ouvrages publics ou de la limite de recul mentionnée au document graphique du règlement (DRG) 3C1, toute construction peut être implantée soit sur les limites séparatives latérales, soit à une distance minimale définie par les dispositions spécifiques de la zone.

- **Les « espaces constructibles B » :** les dispositions applicables sont :

**les dispositions communes suivantes du titre 2 :**

- ▶ chapitre 1,
  - ▶ les sections 2 et 4 du chapitre 2, en précisant bien que lorsqu'il existe un règlement graphique défini ci-avant, il n'est pas fait application du coefficient de surfaces éco-aménageables.
  - ▶ et le chapitre 3
- ET
- ▶ les dispositions spécifiques à chaque zone pour : le chapitre 1, et le cas échéant les sections 2 et 4 du chapitre 2 et le chapitre 3
- ET
- ▶ les dispositions du règlement graphique dont les règles attachées aux différents espaces accompagnant le bâti sont définies ci-dessous :

- **Les « espaces de pleine terre » des règlements graphiques de détail :**

Il s'agit de la partie ou des parties de l'unité foncière, libres de toute construction en surface comme en sous-sol à l'exception de celles définies ci-après, constituées par de la terre meuble, engazonnées et plantées et traitées en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

Excepté dans les reculs exigés par rapport aux voies, les extensions des constructions existantes, ainsi que certains modes d'occupation du sol ou autres constructions tels que les annexes, piscines, terrasse, locaux techniques... etc, peuvent être admis dans les conditions suivantes :

- la surface d'emprise existante et projetée dans l'espace de pleine terre ne pourra pas dépasser 20 m<sup>2</sup> ou 10% de la superficie des « espaces de pleine terre » définie sur l'unité foncière.
- Et
- la surface de plancher nouvelle ne pourra dépasser 20 m<sup>2</sup>. La date pour apprécier ce seuil est la date d'approbation du présent PLUi-H à savoir le 11 avril 2019.

- **Les « espaces libres » des règlements graphiques de détail :**

Il s'agit de la partie ou des parties de l'unité foncière, minéralisée ou pas, libres de toute construction en surface à l'exception de celles définies ci-après.

Excepté dans les reculs exigés par rapport aux voies, les extensions des constructions ainsi que d'autres constructions en surface telles que les annexes, piscines, locaux techniques... etc, peuvent être admises dans les conditions suivantes :

- la surface d'emprise existante et projetée des constructions concernées ne pourra pas dépasser 20 m<sup>2</sup> ou 10% de la superficie des « espaces libres » définie sur l'unité foncière.
- Et
- la surface de plancher nouvelle ne pourra dépasser 20 m<sup>2</sup>. La date pour apprécier ce seuil est la date d'approbation du présent PLUi-H à savoir le 11 avril 2019.

Les constructions en sous sol ainsi que les constructions de type terrasses, dalles ne dépassant pas 60 cm de hauteur par rapport au sol avant travaux, murets, escaliers extérieurs, etc... ne sont pas concernées par les limites de surfaces citées ci dessus.

- **Les « espaces aménagés » des règlements graphiques de détail :**

Ces espaces devront comporter une partie :

- espace de pleine terre constitué par de la terre meuble, engazonnée et plantée sur, au moins, 30 % de la superficie de « l'espace aménagé » définie sur l'unité foncière. Il est précisé que le pourcentage minimum de 30% d'espaces de pleine terre requis doit rester libre de toute construction en surface comme en sous-sol, ainsi que de tout de tout mode d'occupation de nature à imperméabiliser le sol.
- espace libre sur, au plus, 30 % de la superficie de « l'espace aménagé » définie sur l'unité foncière.

La superficie restante devra être aménagée en espace vert de pleine terre ou sur dalle. Cette dalle ne pourra pas s'implanter dans les reculs exigés par rapport aux voies. Dans les autres cas elle pourra atteindre 1,50 mètres hors tout, au dessus du terrain naturel à condition de comporter une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 centimètres. Les occupations et utilisations en sous-sol ou sous ces dalles ne pourront être qu'à usage de stationnement des véhicules, de locaux techniques ou de stockage

Excepté dans les reculs exigés par rapport aux voies, et excepté dans la superficie minimale de 30 % devant être traitée en espace de pleine terre, les extensions des constructions ainsi que d'autres constructions en surface telles que les annexes, piscines, locaux techniques, etc ... , peuvent être admis dans les conditions suivantes :

- la surface d'emprise existante et projetée des constructions concernées ne pourra pas dépasser 20 m<sup>2</sup> ou 10% de la superficie des « espaces aménagés » définie sur l'unité foncière.  
ET
- la surface de plancher nouvelle ne pourra dépasser 20 m<sup>2</sup>. La date pour apprécier ce seuil est la date d'approbation du présent PLUI-H à savoir le 11 avril 2019.

Les constructions en sous sol ainsi que les constructions de type terrasses, dalles ne dépassant pas 60 cm de hauteur par rapport au sol avant travaux, murets, escaliers extérieurs, etc..., ne sont pas concernées par les limites de surfaces citées ci dessus.

- **Hauteur sur espace constructible**

Les règlements graphiques de détail peuvent comporter une hauteur spécifique représentée par une étiquette à fond bleue sur le document graphique du règlement 3C1. Il s'agit d'une hauteur « relative » c'est à dire une hauteur variable en fonction du recul du bâtiment par rapport à la limite de l'espace constructible. Le fonctionnement est le suivant : si tout ou partie de la construction présente un recul par rapport à la limite alors la hauteur mentionnée sur le document graphique peut être augmentée dans la limite d'une hauteur correspondant à la largeur du recul.

## Chapitre 2 : Articulation entre dispositions communes à l'ensemble des zones et dispositions spécifiques à chacune des zones

- Par principe, les dispositions communes s'appliquent tout le territoire sauf si les dispositions spécifiques d'une zone en disposent autrement.
- En effet, les dispositions spécifiques d'une zone ou d'un sous secteur peuvent préciser ou remplacer une ou plusieurs dispositions communes. Dans ce cas, les dispositions spécifiques le mentionnent expressément.



### Chapitre 3 : Articulation entre règles graphiques

---

- Les règles graphiques du règlement se décomposent en 5 documents graphiques du règlement qui s'ajoutent pour connaître la constructibilité réelle d'un terrain
- Dans le cas où la règle graphique comporte à la fois une hauteur et une hauteur sur voie et que ces 2 règles trouvent à s'appliquer sur un projet de construction, la hauteur de façade des constructions bordant la ou les voies sera limitée par la hauteur sur voie.

## Titre 2 : Les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, (y compris les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour des interventions techniques) ou des opérations d'aménagements, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes sont admis dans toutes les zones, etc ...

Les occupations et utilisations du sol (y compris affouillements et exhaussements des sols), indispensables au fonctionnement du réseau de transport en commun en site propre, y compris les installations classées y afférant, sont admises en toute zone du PLUi-H et ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires de la partie 2 « dispositions communes à l'ensemble des zones » et de la partie 3 « dispositions spécifiques à chacune des zones du PLUi-H » de la zone concernée.

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe unique : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou soumis à condition

##### 1 - Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 (1 à 3°) du Code de l'Urbanisme :

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir :

- les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou élargissement de voies anciennes, etc...)
- les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs, etc...) ou de superstructures (équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, sportifs, etc...)
- les installations d'intérêt général à créer ou à modifier (terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage, etc...)
- les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.

L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire, dans l'emprise de l'emplacement réservé.

Toutefois, lorsque « la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération »

##### 2 - Les servitudes pour équipement public :

Elles indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier des terrains concernés. Contrairement aux emplacements réservés, ces servitudes pour équipement public présentent des limites d'emprise de principe. Les demandes d'occupation du sol peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'équipement prévu.



### 3 - Les servitudes d'attente d'un projet d'aménagement global prévues au titre de l'article L151-41 (5°) du Code de l'Urbanisme :

Dénommées aussi «périmètres de constructibilité limitée», elles consistent à interdire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations, d'une surface supérieure à 20m² de surface de plancher créée pour l'habitat et à 100 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations.

Sont donc admis :

- les constructions ou installations, d'une surface inférieure à ces seuils,
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude prend effet à la date d'approbation du PLUi-H ou de la procédure d'évolution du PLUi-H qui l'a instaurée. L'échéance de chacun des périmètres L151-41 (5°) est précisée au document graphique du règlement – 3C1.

### 4 - Les secteurs non aedificandi au titre de l'article R151-31 (2°) du Code de l'Urbanisme

- Le document graphique du règlement (DGR) 3C5 « Périmètre soumis aux risques et aux nuisances » identifie les secteurs où sont interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements du sol en raison de nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou de l'existence d'un risque naturel, minier ou technologique.

### 5 - Les périmètres de prévention des risques naturels et technologiques

- Le document graphique du règlement (DGR) 3C5 « Périmètre soumis aux risques et aux nuisances » (échelle 1/5000) identifie les secteurs concernés par des risques naturels (inondation, mouvement de terrain, sécheresse) et/ou technologiques. Les constructions et utilisations du sol sont soumises à la réglementation des plans de prévention des risques en vigueur et listés en annexe du PLUi-H.

En l'absence de PPR approuvé, les dispositions applicables aux constructions et utilisations du sol en vertu de la connaissance du risque sont reportées en annexe du présent règlement.

- Toute construction autorisée dans les conditions fixées par le PPRi devra assurer une gestion intégrée du risque inondation et le maintien de la fonction hydraulique des champs d'expansion de crue.

### 6 - Les périmètres relatifs à la qualité de l'air

- Les projets de constructions nouvelles à destination de logement, ou constituant des établissements sensibles tels que définis en annexe du présent règlement, situés à l'intérieur de la zone de dépassement des valeurs limites pour la protection de la santé en dioxyde d'azote (NO2) figurant sur le document graphique (DGR) 3C5, , devront prendre en compte la pollution de l'air en adoptant des dispositions constructives appropriées (implantation, recul et orientation des bâtiments, conception des logements : emplacement des ouvertures, et des prises d'air ... etc...). Ces mesures devront faire l'objet d'une explication dans la notice devant accompagner la demande d'autorisation d'occupation du sol.
- S'agissant des établissements sensibles, si l'emplacement et la configuration du terrain ne permettent pas de diminuer le niveau d'exposition des populations nouvelles qui seraient accueillies, le projet devra être refusé.

### 7 - Les périmètres relatifs aux nuisances sonores

- Les constructions situées dans les périmètres des axes classés bruyants reportés sur le document graphique du règlement (DGR) 3C5 « Périmètre soumis aux risques et aux nuisances » (échelle 1/5000), doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Le document graphique du règlement (DGR) 3C5 représente les courbes de bruit des Plan d'Exposition au Bruit des aéroports de Toulouse-Blagnac, Franczal et Lasbordes. Les constructions et utilisations du sol concernées par ces zonages sont soumises à l'application des dispositions des articles L.112-10 et suivants du code de l'urbanisme.

### 8 - Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser

- Lorsque le nom de la zone comporte un « \_A » (exemple : AUM1\_A) les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Lorsque le nom de la zone comporte un « \_B » (exemple : AUM1\_B) les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

### 9 - L'obligation de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Tout projet de construction situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représenté sur le Document Graphique du Règlement 3C1 ne sera autorisé qu'à la condition d'être compatible avec les orientations définies dans ce document.

### 10 - Les dispositions spécifiques à chaque zone

- Elles pourront interdire certaines destinations pour des motifs d'intérêt général fondés sur la préservation du patrimoine naturel, sur la prévention des conflits d'usage entre activité nuisante et zone résidentielle, la poursuite d'une politique publique en matière environnementale, commerciale, de développement économique, d'aménagement, etc...

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

### Paragraphe 1 : Mixité fonctionnelle :

#### 1 - Les « linéaires de composition architecturale devant assurer la mixité des fonctions urbaines »

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



## 2 - Les « linéaires artisanaux et commerciaux »

### 2.1 - Champ d'application

- Dans les linéaires artisanaux et commerciaux énumérés ci-dessous, les dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire repéré au document graphique du règlement (DGR) 3C1 et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction.

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

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que locaux techniques, les accès aux immeubles et étages supérieurs, hall d'entrée, aires de stockage des déchets, locaux de gardiennage et vélos, ...

- Pour les locaux à usage de commerce et d'activité de services concernés par un linéaire de protection qui justifieraient d'une absence d'activité pendant une durée de 5 ans, un changement de destination pourra être autorisé.

### 2.2 - Dispositions applicables

#### 2.2.1 - En linéaire « protégés »

Dans ces linéaires, sont interdits, les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions à destination :

- d'habitation,
- d'exploitations agricole et forestière,
- d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à sous-destinations « industrie », « entrepôt ».

#### 2.2.2 - En linéaire à « protection renforcée »

Dans ces linéaires, les dispositions relatives au linéaire « protégé simple » s'appliquent et les activités suivantes sont interdites :

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

### 3 – Dispositions applicables aux « zones préférentielles d'accueil des commerces et activités de service »

#### 3.1 - Champ d'application

- Ces dispositions s'appliquent à tout projet de nouvelles constructions, de changement de destination et d'extension à destination de « commerces et activités de services », à l'exception des sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « commerce de gros », situé en « zone préférentielle d'accueil des commerces et activités de service » repérées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2,
- Les règles relatives aux zones préférentielles d'accueil des commerces et activités de service ne s'appliquent pas :
  - aux territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :
    - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière
    - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Dans ces hypothèses, la programmation commerciale est traitée à l'échelle globale de l'opération et, pour les ZAC, est détaillée aux cahiers des charges de cession de terrains.

#### 3.2 - Dispositions applicables

##### 3.2.1 - En zones « préférentielles d'accueil des commerces et activités de service »

Dans ces zones, les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de « commerces et activités de service » sont autorisées, quelle que soit leur taille.

##### 3.2.2 - En dehors de ces zones

Les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de « commerces et activités de service » sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500m<sup>2</sup> et qu'elles soient compatibles avec l'animation de la vie urbaine et répondent aux besoins courants de consommation de la population.

Toutefois, si une construction à destination de « commerces et activités de service » supérieure à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLUi-H, une extension de 10 % de cette surface est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

Les dispositions du présent point 3.2.2 ne s'appliquent pas aux sous destination « hébergement hôtelier et touristique » et « commerce de gros »

#### 4- Autres dispositions

##### - Les commerces en rez-de-chaussée

Les commerces doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs. Toutefois, lorsque ces accès peuvent être assurés d'une manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou de toute autre façade, les devantures commerciales peuvent éventuellement s'inscrire dans la totalité de la largeur du rez-de-chaussée.



## Paragraphe 2 : Règles en faveur de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale

### 1- Présentation des Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux (SPL - L 151-15 CU)

#### 1.1 - Champ d'application matériel

- Toute opération à destination d'habitation, sous destination logement, qui entraîne la création d'une surface de plancher à usage d'habitat ou d'un nombre de logements **supérieur ou égal** aux seuils définis au point 1.3 ci-après doit comporter un minimum de surface de plancher et de logements affectés à **du logement locatif social** selon les modalités définies ci après.  
Le cas échéant, l'opération doit comporter un minimum de surface de plancher affecté du logement **en accession sociale ou à prix maîtrisé** selon les modalités définies en 1.4 ci après.
- Le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C4 « Outils de mixité sociale » indique ensuite le pourcentage minimum ou maximum de surface de plancher et de logements affectés à :
  - du logement locatif social
  - le cas échéant, du logement en accession sociale ou à prix maîtrisé

#### 1.2 - Champ d'application territorial

Dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLUi-H de Toulouse Métropole, pour toute opération incluant des constructions à usage d'habitation, une part de l'opération doit être consacrée à la production de logements locatifs sociaux décomptés à l'inventaire SRU et/ou de logements en accession à la propriété (sociale ou à coût maîtrisé) selon les « règles de diversité » décrites dans le présent paragraphe.

Le taux imposé par le Secteur à Pourcentage de Logements Sociaux (SPL - en diffus) pourra être adapté, pour tenir compte de la proportion de logement locatif social existante et projetée dans l'environnement du projet, dans un objectif d'équilibre et de mixité sociale.

##### 1.2.1 - Les règles de diversité s'appliquent sur l'unité foncière.

Pour les lotissements, l'obligation de diversité (Surface Plancher et nombre de logements) pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable.

Dans le cas où une unité foncière est concernée par 2 règles différentes, la règle applicable à l'ensemble de l'unité foncière est celle qui concerne plus de 50% de l'unité foncière

##### 1.2.2 - Les règles des Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux ne s'appliquent pas :

- aux territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :
  - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière
  - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Dans cette hypothèse, la diversité sociale de l'habitat est traitée à l'échelle globale de l'opération et doit respecter les objectifs de diversité sociale fixés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H.
- aux ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé, ou à défaut dont le contrat de concession a été signé, avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. Les règles sont alors celles fixées par le dossier de réalisation de la ZAC ou le contrat de concession.
- aux OAP figurant sur le Document Graphique du Règlement (DGR) N° 3C4 « Outils de mixité sociale » dont la diversité est préconisée dans le programme de l'OAP.

### 1.3 - Les règles de diversité pour le logement locatif social :

Tableau des seuils :

COMMUNES	Seuils de déclenchement, en m <sup>2</sup> de surface de plancher			
	300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
Aigrefeuille				
Aucamville		ou 5 logements		
Aussonne		ou 5 logements		
Balma		x		x
Bragnac				
Beauzelle		ou 8 logements		
Blagnac				x
Brax	ou 4 logements			
Bruguières	ou 4 logements			
Castelginest		ou 5 logements		
Colomiers			x	
Cornebarrieu		ou 5 logements		
Cugnaux			x	
Dreuil-Lafage				
Fenouillet		ou 5 logements		
Flourens				
Fonbeauzard		ou 5 logements		
Gagnac-sur-Garonne		ou 8 logements		
Gratentour		ou 5 logements		
Launaguet		ou 8 logements		
Lepinasse		ou 5 logements		
L'Union		ou 6 logements		
Mondonville	ou 3 logements			
Mondouzil				
Mons				
Montrabé		ou 7 logements		
Pibrac			ou 10 logements	
Pin-Balma				
Quint-Fonsegrives			x	
Saint-Alban	ou 4 logements			
Saint-Jean	ou 4 logements			
Saint-Jory	x			
Saint-Orens de Gameville		x		
Seilh		ou 6 logements		
Toulouse				x
Tournefeuille			ou 12 logements	ou 30 logements
Villeneuve-Tolosane	ou 4 logements			
X : pas de nombre de logements préconisés (seul le seuil en m <sup>2</sup> s'applique)				



#### 1.4 - Les règles de diversité pour l'accèsion à la propriété : accessio sociale ou accessio à prix maîtrisé (cf. définition, partie définition du PLUI-H):

En complément de l'obligation de diversité en logement locatif social, un pourcentage minimal de surface de plancher doit être affecté au logement en accessio sociale ou en accessio à prix maîtrisé, pour toute opération dont la taille en m<sup>2</sup> de surface plancher est supérieure ou égale au seuil de déclenchement préconisé.

Le pourcentage minimal et le seuil de déclenchement sont détaillés dans le tableau ci-après :

Communes	Seuil de déclenchement, en m <sup>2</sup> surface de plancher	Pourcentage minimal de surface plancher
Toulouse	≤ 1 000 m <sup>2</sup>	0%
	1 001 m <sup>2</sup> - 3 000 m <sup>2</sup>	20 % en accessio sociale et/ou en accessio à prix maîtrisé
	≥ 3 001 m <sup>2</sup>	10% accessio sociale et 10% accessio à prix maîtrisé

## 2- Présentation des Emplacements Réservés pour le Logement (ERL)

**Emplacement Réservé Logement (ERL) au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme**

Ce type d'emplacement réservé permet de localiser et de programmer l'implantation de logements sur des terrains, en zone urbaine ou à urbaniser, identifiés sur le document graphique du règlement (DGR 3C1) en vue d'accroître ou restaurer la mixité sociale dans certains secteurs.

Chaque ERL définit le programme de logements prévu sur l'emplacement : part d'habitat et nombre minimum de logements, pourcentage de logement locatif social et le cas échéant pourcentage d'accessio sociale ou à prix maîtrisé à la propriété.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol doit respecter le programme ainsi défini.

**La liste des ERL figure en annexe 1, pièce 3D « annexes aux Documents Graphiques du Règlement »**

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1- Les règles écrites définissant l'implantation des constructions :

Les dispositions spécifiques à chaque zone déterminent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

Le présent paragraphe a pour objectif de préciser la règle d'objectif attachée à la bande de constructibilité principale ainsi que l'ensemble des constructions et éléments des constructions admis dans les marges de recul ou retrait

## 1 - Bande de constructibilité principale

### 1.1 - Lorsqu'il existe une bande de constructibilité principale définie dans les dispositions spécifiques,

les constructions devront s'implanter préférentiellement dans cette bande de constructibilité ; cet objectif pouvant être adapté au vu de la configuration de l'unité foncière (largeur de façade sur voie ou emprise publique, profondeur, rapport entre les deux, etc...).

### 1.2 - La bande de constructibilité principale est d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

### 1.3 - Lorsque l'implantation sur une ou les deux limites séparatives est imposée ou admise,

celle-ci n'a pas à être obligatoirement mise en œuvre sur toute la profondeur de la bande de constructibilité.

### 1.4 - Lorsque la construction est implantée en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,

elle doit respecter le prospect défini dans les dispositions spécifiques de chaque zone ou sous secteur.

### 1.5 - Lorsqu'un retrait est imposé ou admis,

la bande de constructibilité est comptée à partir de ce retrait imposé ou admis.

## 2 - Pour l'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, celles-ci sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.

Les accès, pistes cyclables, cheminements piétons ne constituant pas une dépendance de la voie, les venelles ne sont pas considérées comme des voies pour appliquer les règles d'implantation des constructions. Par rapport à ces espaces, il sera fait application des règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques hors voirie (cf. paragraphe 4 ci après, point 3.4) ou aux limites séparatives selon le cas.

## 3 – Eléments admis dans les marges de recul ou de retrait

En cas de retrait imposé ou autorisé par rapport aux voies et aux limites séparatives, il est précisé que, dans ces marges de retrait, sont admis les éléments suivants :

### 3.1 – les constructions admises

- les piscines dont le débord ne dépassent pas 60 cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux, ainsi que tout type de piscine hors sol, sauf dispositions contraires de l'annexe n°3 « implantation des piscines »
- les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60 cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux.



- les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, ou opérations d'aménagement, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc ...
- les constructions à usage de stationnement des véhicules (motorisés et vélos) et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel : elles peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

### **3.2 - les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :**

- les balcons et débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1m, et 3 m en territoire de zone d'aménagement concerté
- les oriels situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1.20 m, et 3 m en territoire de zone d'aménagement concerté
- les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau dans la limite de 1.20 m de hauteur et/ou de saillie,
- les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
- les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

## **Paragraphe 2- Les règles graphiques définissant les valeurs de hauteur / du coefficient d'emprise au sol (ES) / et du coefficient d'espace de pleine terre exigés (EPT) : le « système d'étiquettes »**

### **1- Définitions et principes généraux**

#### **1.1- La définition de la hauteur, de l'emprise au sol et des espaces de pleine terre figurent au lexique du présent règlement.**

- Dans le cas où le règlement, ou tout autre document du PLUI-H (OAP par exemple), utilise le terme « hauteur » sans autre précision, ce terme fait référence à la hauteur de façade maximale autorisée : HF (qui figure sur l'étiquette du règlement graphique).
- Dans le cas où le règlement entend viser la hauteur hors tout, le principe est qu'il le mentionne expressément.

#### **1.2 - Les étiquettes du règlement graphique régissent :**

- La hauteur de façade maximale autorisée : HF
- La hauteur maximale autorisée en fonction de la largeur d'une voie : HV
- Le coefficient d'emprise au sol qui détermine l'emprise au sol maximale autorisée : CES
- Le coefficient d'espaces de pleine terre qui détermine la surface minimale devant être laissée ou aménagée en pleine terre : CEPT

## Principe de l'étiquette

Nom de zone ou secteur

HF	HV	CES	CEPT
----	----	-----	------

## Exemple d'étiquette

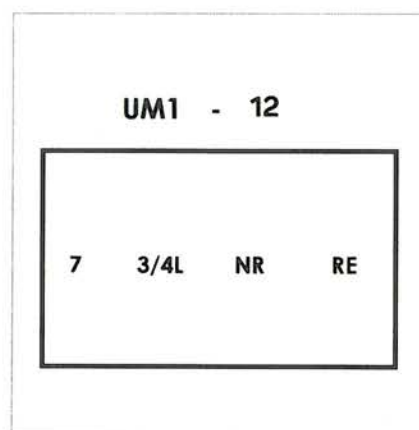
- 7** Hauteur de façade (HF) : dans l'exemple la hauteur maximale est de 7 m **calculée comme indiqué dans le lexique**

- 3/4** Hauteur sur voie (HV) : dans l'exemple, h ne peut dépasser  $0,75 \times L$  qui est la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (hors débord de toit) au point le plus proche de l'alignement opposé

- NR** Non Réglementé : il n'y a pas de valeur, de règle graphique, mais les dispositions écrites communes restent applicables. Dans l'exemple, il n'y a pas de CES

- RE** régit par le Règlement Ecrit : une simple valeur n'est pas suffisante pour réglementer la situation et c'est donc le règlement écrit qui s'applique

*Exemple : une hauteur peut être différenciée en fonction de la destination des constructions : 7m pour l'habitat, 10m pour l'activité*



### 1.3 - Coefficient de surfaces Eco – aménageables (CSE)

En fonction des valeurs déterminées dans l'étiquette pour les coefficients d'emprise au sol et d'espaces de pleine terre, l'application du CSE devient obligatoire.

En effet, dès lors que l'emprise au sol est comprise entre 60 % et 80 % ou n'est pas réglementée (NR), le CSE s'applique automatiquement et renvoie au règlement écrit (RE), sauf si le pourcentage d'espaces de pleine terre minimum exigé par la règle graphique est supérieur ou égal à 20% pour les constructions situées dans une autre zone que UA ou AUA ou est supérieur ou égal à 15 % pour les constructions situées en zone UA ou AUA.

Outre les espaces de pleine terre, ce coefficient permet de prendre en considération d'autres surfaces au sol, en façade ou en toitures pour favoriser un cadre de vie plus vert, diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain et l'assèchement de l'atmosphère dans les zones très denses et/ou très minéralisées sur lesquelles la possibilité de dégager des emprises au sol libres est très limitée. Ce coefficient est également en zones d'activité économique pour favoriser la qualité des espaces accompagnant le bâti.

Ses modalités d'application ainsi que le détail des surfaces prises en compte sont expliqués dans le point 3 ci après.



## 2 - Précisions pour l'application des valeurs « Hauteur », «coefficient d'emprise au sol» et «coefficient d'espace de pleine terre» :

### 2.1 - Précisions pour l'application des valeurs « Hauteur »

#### → Précisions pour l'application de la hauteur de façade

##### - Cas des terrains en pentes :

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La hauteur des constructions doit être étudiée au plus près de la configuration naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration dans le paysage et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

La hauteur définie par le règlement pourra être majorée de la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain avant travaux, au niveau de l'implantation du futur bâtiment, et dans la limite de 1 m. En cas de décaissement, cette faculté ne doit pas avoir pour effet de majorer la hauteur de façade au niveau du décaissement. Par ailleurs, cette faculté ne s'applique pas pour les constructions projetées sur la limite séparative dès lors que l'implantation en limite séparative n'est pas admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.

##### - Cas d'un décaissement :

Si le projet entraîne un décaissement du terrain naturel, alors la mesure de la hauteur s'effectue par rapport au niveau du sol après achèvement des travaux. Les rampes d'accès à un parking en sous sol ou semi enterré ne sont pas considérées comme un décaissement pour le calcul de la hauteur.

##### - Cas des toitures terrasse :

En cas de toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère ne rentre pas dans le calcul de la hauteur sur façade si et seulement si la hauteur de l'acrotère est  $\leq$  à 60 cm, voire 1 m si des considérations techniques ou esthétiques le justifient. Au-delà, l'acrotère sera considéré comme un élément de la façade devant être pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade »

##### - Cas d'ouvrages ou de trouées en toitures :

Les ouvrages en toitures, qui ne sont pas sur le même plan que celui de la façade, et les trouées franches ne comptent pas dans la hauteur de façade s'il s'agit d'éléments ponctuels et limités et dont la superficie est par conséquent largement inférieure à la surface du pan de toiture dans lequel ils s'implantent

#### → Précisions pour l'application de la hauteur sur voie :

- sont prises en compte : les voies ouvertes à la circulation publique, les places publiques, les axes de transport en commun, etc ...
- en sont exclues : les venelles, les cheminements piétons et les pistes cyclables ne constituant pas des dépendances de la voirie, les parcs et jardins publics, voies ferrées, voies navigables, les aéroports, etc...
- Une hauteur sur voie supérieure à celle définie dans l'étiquette pourra être admise lorsqu'une construction, déjà existante sur une unité foncière immédiatement voisine et implantée sur une limite séparative commune, est plus élevée que la construction projetée sur la même limite séparative, sans que la hauteur sur voie de la construction nouvelle excède la hauteur sur voie de la construction déjà existante.

## 2.2 - Cas des Équipements d'intérêt collectif ou de services publics :

En dehors des zones UIC, dès lors que la construction répond à cette destination :

- une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain liée à la vocation de l'équipement.
- Le coefficient d'emprise au sol mentionné par la règle graphique n'est pas applicable.
- De plus, dès lors que le CSE n'est pas applicable, le pourcentage d'espaces de pleine terre pourra être réduit voire inappliqué pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain liée à la vocation de l'équipement.

## 3 - Modalités d'application du coefficient de surface éco-aménageable (CSE) au titre des articles L.151-22 et R.151-43-1 du Code de l'Urbanisme

### 3.1 – Champ d'application

#### 3.1.1 – Champ d'application matériel

Le Coefficient de surfaces éco-aménageable (CSE) s'applique à tout projet de construction nouvelle dont la surface de plancher existante et projetée est supérieure ou égale à 500 m².

Lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m², alors il est fait application d'un coefficient d'espaces de pleine terre de 10 % minimum

#### 3.1.2 – Champ d'application territorial

Dans les zones U et AU, le Coefficient de Surfaces Eco-aménageables (CSE) s'applique dès que les conditions suivantes sont remplies :

- l'emprise au sol maximale autorisée dans la règle graphique est comprise entre 60 % et 80 % ou n'est pas réglementée (NR) et
- le pourcentage d'espaces de pleine terre minimum exigé par la règle graphique est inférieur à 20 % pour les constructions situées dans une autre zone que UA ou AUA et est inférieur à 15 % pour les constructions situées en zone UA ou AUA, ou renvoie au règlement écrit (RE).

#### 3.1.3 - Cas spécifiques :

- En cas d'impossibilité dûment justifiée de mettre en œuvre le CSE pour des motifs tenant au contexte patrimonial bâti, le CSE pourra être réduit, voire non appliqué.
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le CSE pourra être réduit, voire non appliqué, pour des motifs tenant à la nature et/ ou au fonctionnement de l'équipement, ou tenant à la surface de l'unité foncière dédiée à la réalisation de l'équipement
- **Le CSE pourra s'appliquer à l'échelle globale de l'opération** dans les territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à savoir :
  - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière,
  - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme ;
- **Rappel :** le CSE ne s'applique pas en cas de règlement graphique de détail tel que défini au titre 1, chapitre 1, point 2 de la présente partie.



## 3.2 – Modalités de calcul et surface prise en compte

### 3.2.1 - Objectif à atteindre

- Le CSE doit atteindre 0,35
- **Surface de l'unité foncière située en zone U ou AU x CSE = surface en m<sup>2</sup> à atteindre** en cumulant tout ou partie des surfaces suivantes dotées d'une pondération liée à leur nature. Plus la nature de la surface est perméable et pérenne, plus elle compte en proportion dans l'atteinte de l'objectif.
- En fonction de la nature des surfaces, les **pondérations** suivantes s'appliquent pour le calcul du CSE :
  - **Surfaces imperméables** (goudron, dalle, asphalte...) : 0,0
  - **Végétalisation des toits** : 0,2
  - **Surfaces semi-perméables** : 0,4

Les surfaces semi-perméables (revêtement perméable à l'air et à l'eau) rentreront dans le calcul du CSE à condition que les revêtements utilisés soient les suivants :

- . gravier ;
- . cailloux ;
- . pavés avec joints enherbés ou sablés ;
- . revêtement filtrant de type résine perméable ;
- . dalles alvéolées ;
- . dalles perforées et dressées sur une couche de fondation drainante et une couche de sable. Les dalles sont remplies de terre végétale à engazonner ou de gravillon. Elles peuvent être combinées avec des passe-pieds en dalles pavées ;
- . sol stabilisé sans liant hydraulique ou faiblement lié (environ 2 à 4% de liant hydraulique) et avec des matériaux compactés de type mélange terre et cailloux ;

Si nécessaire, le sol devra être décaissé sur plusieurs centimètres et être remplacé par du sable ou des graviers qui serviront de réservoir tampon avant infiltration dans le sol, ou être décompactés de façon à permettre l'évacuation verticale de l'eau.

- **Végétalisation de façades** : 0,2

La végétalisation des façades rentrera dans le calcul du CSE à condition que :

- . les végétaux soient enracinés au sol, **étant précisé que seules sont prises en compte dans le calcul du CSE les 2 techniques mentionnées dans la palette végétale présente en annexe 3 du règlement.**
  - . la surface verticale concernée par la végétalisation soit supérieure à 2 mètres de hauteur et inférieure à 10 mètres de hauteur.
  - **Espaces verts sur dalle ou sur toit** : 0,4
- Les espaces verts sur dalle ou sur toit rentreront dans le calcul du CSE à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm.
- **Espaces verts en pleine terre** : 1,5

## Paragraphe 3- Les autres règles graphiques définissant l'implantation des constructions :

### 1 - les linéaires d'implantation

#### 1.1 - le linéaire d'implantation « type 1 » : alignement et continuité dans une bande de constructibilité par rapport aux voies

##### L'implantation des constructions par rapport aux voies

Le long des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique, ou des sections de voie, ou des emprises publiques repérées au document graphique du règlement (DGR) 3C1 par le linéaire d'implantation « type 1 », toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et des emprises publiques.

##### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres à 17 m maximum comptée à partir de l'alignement existant, ou de la limite des emplacements réservés, servitudes ou retraits mentionnés sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1, toute construction doit présenter une façade sur rue, implantée d'une limite latérale à l'autre.

##### Toutefois, des décrochements, ruptures de continuité ou retraits peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas suivants :

- pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade,
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection (EBP, etc ...)
- afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement (DGR) 3C1 :
  - d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage
  - d'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- pour conserver ou créer une vue sur un cœur d'îlot
- pour marquer une entrée d'immeuble,
- pour traiter de façon originale les angles d'îlots,
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...)
- afin de permettre la végétalisation des façades rentrant dans le calcul du coefficient de surfaces éco-aménageables, uniquement pour les implantations alignées sur voies et dans la limite d'un recul d'1 mètre.
- pour tenir compte de la hauteur des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet, en prenant en compte le contexte urbain projeté.

#### 1.2 - Linéaires type 2 :

Implantation à l'alignement obligatoire : Les constructions doivent s'implanter sur le linéaire représenté



### 1.3 - Linéaires type 3 :

Implantation possible du bâti : Les constructions peuvent s'implanter sur le linéaire représenté

## 2 - les zones de recul

Le document graphique du règlement (DGR) 3C1 comporte des zones de recul des constructions qui ont été instituées par rapport à certaines infrastructures de transport, soit au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme (entrées de ville), soit au titre des nuisances qu'elles génèrent.

Dans ce cas, tout projet doit être implanté en dehors de ces marges de recul.

## 3 - les règlements graphiques de détail

Certains quartiers ou rues peuvent faire l'objet d'études urbaines détaillées dont la traduction s'effectue à l'aide de règles graphiques précises conjuguant différents types d'espaces. Leur définition et leur articulation avec les autres règles est expliquée dans le titre 1, chapitre 1 « Articulation entre règles graphiques et règles écrites ».

## 4 - les prescriptions particulières d'architectures et d'urbanisme

Certains lieux particuliers (places, section de rues, etc...) ont fait l'objet de réflexions urbaines et/ ou architecturales très précises. La finesse des prescriptions réglementaires qui en découle ne peut pas être représentée sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1 en raison de son échelle au 1/2500 è inadaptée. Ainsi, seule la localisation des secteurs concernés est représentée au document graphique du règlement et les règles d'urbanisme spécifiques font l'objet d'une annexe au document graphique du règlement (3D annexe 8 ).

## 5- Les dispositions liées au métro

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

## **Paragraphe 4 - La possibilité d'adaptation des règles relatives aux formes urbaines, à la volumétrie et à l'implantation des constructions pour prendre en compte les différents contextes :**

Les dispositions spécifiques à chaque zone relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions peuvent être adaptées pour prendre en compte les différents contextes suivants et dans les conditions ci-après définies :

### **1- Permettre l'évolution ou la reconstruction des constructions existantes**

#### **1.1 - les constructions détruites par sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par le PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) restent applicables.

#### **1.2 - les constructions existantes "non conformes" aux règles de la zone**

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 des dites règles.

#### **1.3 - Les cas d'extension, surélévation des constructions existantes – implantation par rapport aux voies**

Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le(s) recul(s) imposé(s) dans les dispositions spécifiques, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne représente pas de risque pour la circulation.

#### **1.4 - Règles spécifiques pour les opérations de démolition/ reconstruction – réhabilitation des logements collectifs anciens**

Dans le cadre d'opération de démolition-reconstruction de logements collectifs anciens (copropriétés dégradées, etc ...), qui ne seraient pas conformes aux règles d'urbanisme de la zone :

- les constructions nouvelles pourront être autorisées, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, si le projet respecte les conditions suivantes : les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans les limites de hauteur et d'emprise au sol existantes avant démolition et l'opération doit participer à l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère du milieu urbain environnant.
- En cas de réhabilitation, une emprise au sol supérieure à l'emprise au sol existante peut être admise dans une limite de 10 % maximum sans que cela ne porte atteinte à la qualité urbaine du milieu urbain environnant.



## 2 - Prendre en compte le contexte urbain, patrimonial et paysager environnant du projet

**2.1 - Par rapport aux voies et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :**

**2.1.1 - pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade,**

**2.1.2 - pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues**

**2.1.3 - pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet**

**2.1.4 - pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection (EBP) etc...**

**2.1.5 - pour d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage aux documents graphiques du règlement :**

- d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage
- d'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

**2.1.6 - pour conserver ou créer une vue sur un cœur d'îlot**

**2.1.7 - pour marquer une entrée d'immeuble,**

**2.1.8 - pour traiter de façon originale les angles d'îlots,**

**2.1.9 - pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...)**

**2.1.10 - pour permettre la végétalisation des façades rentrant dans le calcul du coefficient de surfaces éco-aménageables, uniquement pour les implantations alignées sur voies et dans la limite d'un recul d'1 mètre.**

## 2.2 - Cas d'une construction existante en limite séparative sur terrain contigu

- des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en extension ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble
- Une construction nouvelle, (ou extension, surélévation) qui s'inscrit dans la surface verticale déterminée par la construction existante sur un terrain contigu, peut dépasser les hauteurs autorisées sur limite séparative sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

### 3- Prendre en compte les caractéristiques spécifiques de certaines unités foncières ou contextes fonciers

#### 3.1 - Règles spécifiques pour le dépassement de l'emprise au sol sur des unités foncières de faible surface

- Pour les unités foncières bâties existantes à la date d'approbation du PLUi-H et inférieures à 300 m<sup>2</sup>, un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui défini par le règlement graphique peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.

#### 3.2 - Règles spécifiques pour les pourcentages d'espace de pleine terre

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace de pleine terre pourra être minoré de 15 points
- Pour les unités foncières supérieures à 1500 m<sup>2</sup>, une majoration de 15 points du coefficient d'espace de pleine terre pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les zones d'aménagement concerté, les secteurs à plans de masse (R 151-40 du code de l'urbanisme), les règlements graphiques de détail et les lotissements, où il sera fait application des obligations fixées par les orientations de ces opérations.

#### 3.3 - Règles spécifiques pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'emprise inégale et concernée par une règle de hauteur relative sur voie, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut s'inscrire dans un gabarit équivalent à celui défini pour la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 17 mètres à compter du point d'intersection des alignements des deux voies, en dehors des pans coupés.
- En cas de hauteurs différentes, il pourra être fait application de la hauteur autorisée la plus élevée uniquement dans la bande de constructibilité principale de 15 à 17 mètres.
- Si la construction est édifiée à l'angle de plusieurs voies, les 10% d'espaces communs exigés en application de ce chapitre, section 3, paragraphe unique pourront être réduits compte tenu de la configuration de l'unité foncière.

#### 3.4 - Règles spécifiques pour les parcelles situées en limite d'emprise publique hors voirie

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique hors voirie ou en retrait de celles-ci dans les conditions suivantes :
  - pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade,
  - pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique,
  - pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble,
  - etc ...
- Des décrochements, limitations de hauteurs ou retraits peuvent être admis ou imposés pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment:
  - pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade,
  - pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique
  - pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble,
  - etc ...



### **3.5 - Faculté d'établir une servitude de cours commune prévue par les articles L 471-1 et suivants du code de l'urbanisme**

Le PLUi-H prévoit ici expressément cette possibilité qui permet d'adapter uniquement les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par les dispositions spécifiques à chaque zone.

### **4 - Prendre en compte les préoccupations énergétiques et climatiques**

Par rapport aux voies et/ou aux limites séparatives, des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone :

- sont admises pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres ;
- peuvent être admises pour les opérations d'ensemble favorisant la conception bioclimatique des bâtiments (implantation nord/sud, logements traversants, énergies renouvelables, techniques favorisant le confort d'été et d'hiver, etc.) à condition que l'adaptation des règles d'implantation soit rendue nécessaire pour mettre en œuvre la conception bio-climatique du projet telle qu'elle est définie au lexique du présent règlement.

Cette conception et particulièrement les moyens architecturaux et les énergies renouvelables aboutissant à la conception bio-climatique devront être justifiés dans la notice accompagnant la demande de permis de construire ou d'aménager

### **5 - Prendre en compte le risque inondation**

- Pour permettre une réduction de la vulnérabilité au risque inondation, des adaptations des règles de volumétrie et d'implantation pourront être admises sur présentation de justifications de l'utilité de ces adaptations au vu du risque inondation. Ces justifications devront figurer dans la notice accompagnant la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### **6- Prendre en compte la pollution de l'air**

- Les projets de constructions nouvelles à destination de logement, ou constituant des établissements sensibles tels que définis en annexe du présent règlement, situés à l'intérieur de la zone de dépassement des valeurs limites pour la protection de la santé en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) figurant sur le document graphique du règlement (DGR) 3C5, devront prendre en compte la pollution de l'air en adoptant des dispositions constructives appropriées (implantation, recul et orientation des bâtiments, conception des logements : emplacement des ouvertures, et des prises d'air ... etc...). Ces mesures devront faire l'objet d'une explication dans la notice devant accompagner la demande d'autorisation d'occupation du sol.
- S'agissant des établissements sensibles, si l'emplacement et la configuration du terrain ne permettent pas de diminuer le niveau d'exposition des populations nouvelles qui seraient accueillies, le projet devra être refusé.

### **7- Le mode de réalisation de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble**

- Dans le cadre d'opération d'ensemble (définie au lexique) les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles.

## 8- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

- Dès lors que la construction répond à la destination « Équipements d'intérêt collectif ou de services publics », il est fait application des règles prévues au titre I de la sous-partie 3 relatifs aux zones urbaines à vocation « Équipements d'intérêt collectif ou de services publics » en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Cette disposition s'applique même si les dispositions spécifiques utilisent le terme « toute construction », « les constructions », etc ...

## 9- Locaux et installations techniques

- Les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et des limites séparatives.
- Les locaux de stockage des ordures ménagères restent soumis aux dispositions spécifiques de chaque zone en matière d'implantation par rapport aux voies.

Ces locaux techniques peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce dernier cas, la longueur de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et toujours supérieure ou égale à 3 m.



## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

#### 1 - Principes généraux

- Objectif de qualité architecturale

Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales traditionnelles présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

#### 2 - Les façades et toitures

##### 2.1 - Extensions, surélévations, réhabilitations

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

##### 2.2 - Annexes

Elles doivent être réalisées avec le même soin que la construction principale

##### 2.3 - Toitures

Lorsque le projet prévoit la construction d'une toiture en pente dotée d'une couverture en tuile, l'homogénéité avec les pentes des toitures mitoyennes ou avoisinantes doit être recherchée et pourra être imposée pour des motifs tenant à la bonne intégration du projet dans son environnement existant et/ou projeté. Cette disposition s'applique également en cas d'extension d'une construction existante.

##### 2.4 - Dans tous les cas :

→ **Matériaux :**

- Dans les secteurs, quartiers, rues marqués par l'architecture traditionnelle du midi toulousain, caractérisée notamment par la mise en œuvre de brique et de tuile en terre cuite traditionnelle, des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'utilisation de ces matériaux afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre bâti environnant.
- Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement.
- Enduits, parements extérieurs
  - Les enduits seront de préférence talochés ou à grains fins.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**→ Couleurs**

Le projet doit indiquer le traitement de la coloration afin de valoriser la composition architecturale et l'espace environnant. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

L'utilisation de couleurs vives n'est pas interdite en soi mais doit être adossée à un parti architectural clairement exposé dans le volet paysager et pertinent au regard de l'intérêt des lieux et des constructions avoisinantes.

**→ Pignons ou «demi pignon» aveugles**

Ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

**→ Saillies, balcons ....etc et garde corps**

- Les saillies ne sont admises que si elles répondent à une intention claire et justifiée d'organisation et de composition architecturale de la façade concernée.
- Pour les immeubles collectifs ou ensembles d'habitations comportant plus de deux logements, les balcons doivent faire l'objet d'une explication et d'une justification quant aux moyens utilisés pour mettre en œuvre un effet de transparence ou d'occultation au niveau des garde-corps. Dans tous les cas, les garde corps doivent s'intégrer à l'architecture de la façade.

**→ Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.
- Les locaux et les installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions.
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres,... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé.
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture de façon la plus harmonieuse possible.
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions



### 3 - Les clôtures

Rappels :

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au DGR et en annexe du PLUi-H, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRI ou des annexes du PLUi-H en cas de PPRI en cours d'élaboration.

#### 3.1 - Les clôtures sur rue ou sur emprise publique hors voirie

- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.
- Dans le cas de mise en œuvre de grille, grillage, barreaudages en bois etc... , les clôtures devront comporter un soubassement afin d'éviter l'accumulation de déchets sous la clôture et permettre un entretien aisé du domaine public. Dans le cas où la conception de la clôture répond à cet objectif, le soubassement n'est pas obligatoire.
- Dans les zones mixtes (UM ou AUM), elles doivent faire l'objet d'un aménagement susceptible d'atténuer l'effet d'enceinte perçu depuis la rue.
- Des adaptations à ces principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - de la topographie du sol,
  - pour des raisons impératives de sécurité
  - pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateur, aire conteneurs...).
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc ...) pourront être imposées le long des axes de circulation :
  - pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine
  - pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation.
  - dans le cas d'opération d'ensemble et de permis d'aménager ou valant division, les clôtures devront faire l'objet d'un traitement d'ensemble, et si possible édifiées en amont par l'opérateur afin d'éviter leur construction au fur et à mesure par les futurs habitants.

#### 3.2 - Les clôtures dans les zones N :

Elles ne doivent pas constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

#### 3.3 - Les dispositions spécifiques à chaque commune

L'annexe N°3 au présent règlement comporte la réglementation propre à chaque commune en ce qui concerne les clôtures sur rue ou entre limites séparatives :

- la hauteur
- les caractéristiques et interdiction éventuelles (matériaux, aspect...)
- des préconisations spécifiques (sécurité, soutènement etc...)

## Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

NB : Ce paragraphe présente les principaux outils réglementaires graphiques et règles écrites : il n'entend pas faire la synthèse de toutes les dispositions, en particulier contenues dans le règlement écrit en faveur du patrimoine bâti, naturel et du paysage.

### 1 - Les dispositions communes du règlement écrit

#### 1-1 - Une règle générale :

La constructibilité issue de l'application des règles du PLUi-H constitue un maximum qui n'a pas vocation à être utilisé « partout et tout le temps », la constructibilité réelle d'un terrain dépendant également de sa situation par rapport à son environnement bâti, patrimonial, paysager, existant et futur, etc.... C'est pourquoi le présent règlement comporte des dispositions permettant d'apprécier un projet au regard de son environnement existant ou projeté et d'adapter les différentes règles aux différents contextes rencontrés.

#### 1.2 - « Prendre en compte le contexte urbain, patrimonial et paysager environnant du projet »

Il est rappelé ici que la section 1, paragraphe 4, point 2, du présent chapitre intègre des considérations attachées au caractère patrimonial qui permettent d'adapter les règles à la volumétrie et à l'implantation des constructions définies dans les dispositions spécifiques de chaque zone.

#### 1.3 – la préservation de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial

Lorsqu'un bâtiment ou ensemble de bâtiments a été identifié par une autorité compétente de l'Etat en matière de patrimoine bâti, et alors même que ce bâtiment n'est pas protégé au titre des monuments historiques ou des éléments bâtis protégés repérés au document graphique du règlement (DGR) 3C1, une demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières si le projet par son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au(x) bâtiment(s) identifié(s).

### 2 - Le règlement graphique et règles écrites associées

#### 2.1 - Les Eléments Bâti Protégés (EBP) au titre des articles L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du code de l'urbanisme

→ Les Eléments Bâti Protégés correspondent :

- aux bâtiments, qu'ils soient ponctuels (église, maison, immeuble, pigeonnier, noria, croix de chemin...) ou forment une petite composition urbaine (maisons en bande, petite séquence architecturale...)
- aux façades et linéaires de façades, ainsi qu'aux éléments architecturaux (portail, clôture, grille, élément de décor...)
- aux ensembles urbains (groupement de composition urbaine et végétale homogène, grande séquence architecturale et paysagère, lotissement, cité-jardin...).



- L'ensemble urbain est un secteur composé d'un ensemble de constructions isolées ou réunies, qui, en raison de leur architecture, de leur unité, ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur qu'il convient de préserver. L'ensemble urbain peut concerner aussi bien :
- un ensemble de constructions qui présentent une dimension patrimoniale reconnue et authentifiée à "dire d'expert"
  - un ensemble de constructions dont le caractère patrimonial n'est pas, ou pas encore, reconnu, mais dont l'ensemble forme une entité homogène, équilibrée, significative d'une époque et/ou d'un mode de construction, et qu'il convient de préserver pour conserver l'harmonie urbaine qui se dégage du lieu.
- Les EBP concernent aussi bien les édifices anciens (chapelle, ancienne ferme...) que contemporains (cité jardin, maison des années 1970...), et aussi bien les « grands monuments » (église, château...) que les constructions traditionnelles ou du quotidien (lavoir, hangar agricole, moulin...).
- Les EBP sont identifiés sur le document graphique du règlement (DRG) 3C1 par une légende spécifique et sont répertoriés dans la liste des EBP avec, pour la plupart, une fiche descriptive. Lorsque cette fiche existe, les aménagements, installations et travaux devront respecter les préconisations qui y sont contenues en plus des règles d'objectifs définies ci-après.

## Règles d'objectifs applicables dans le cadre d'un EBP :

BATIMENT, FACADE ET LINEAIRE DE FACADES, ELEMENT ARCHITECTURAL	ENSEMBLE URBAIN
TRAVAUX DE MODIFICATION	
<p>Tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EBP, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p>	<p>Tous travaux de modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- architecturale (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel),</li> <li>- urbaine (modification/ changement/ suppression de clôture, de matériaux, de couleur, de mobilier urbain, de style de stationnement...),</li> <li>- et paysagère (coupe/ abattage d'arbre, suppression de haie, extension en cœur d'îlot végétal...),</li> </ul> <p>peuvent être admis sous réserve de s'intégrer à la forme urbaine existante qui structure la qualité du paysage urbain dans le périmètre. Ainsi, pourront être préservés les espaces non bâtis et l'esthétique urbaine.</p>
NOUVELLES CONSTRUCTIONS	
<p>Les travaux de nouvelle construction dans les unités foncières supportant un EBP peuvent être admis sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et qu'ils contribuent à assurer sa préservation et sa mise en valeur.</p>	<p>Les nouvelles constructions dans l'emprise de l'ensemble urbain sont admises sous réserve de prévoir une forme urbaine similaire à celle déjà existante qui structure la qualité du paysage urbain dans le périmètre. Ainsi, pourront être préservés les espaces non bâtis et l'esthétique urbaine.</p>
DEMOLITION	
<p>La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p>Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.</p>	<p>Les travaux de démolition peuvent être admis sous réserve de maintenir une forme urbaine similaire à celle déjà existante qui structure la qualité du paysage dans le périmètre. Ainsi, pourront être préservés les espaces non bâtis et l'esthétique urbaine sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité urbaine et paysagère, ainsi que l'équilibre de la composition, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p>Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.</p>
RECONSTRUCTION	
<p>La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.</p>	



## **2.2 - Les Espaces Verts Protégés (EVP) au titre des articles L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du code de l'urbanisme**

Il s'agit d'ensemble végétal à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, ou son rôle d'îlot de fraîcheur, ou bien pour sa qualité végétale et paysagère.

### **Règles applicables dans les EVP**

Seules les constructions et aménagements suivants d'impact modéré sont autorisés : abris de jardins de moins de 9m<sup>2</sup> de surface de plancher, piscines dans la limite de 10 % de l'EVP, agrès sportifs ou jeux d'enfants, bancs, panneaux de signalisation, allées piétonnes et/ou cyclables, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, kiosques, éléments décoratifs, emmarchements de taille limitée, petits bassins, franchissement d'un cours d'eau à usage exclusif piétons/cycles, petits équipements (de moins de 9m<sup>2</sup> de surface de plancher) indispensables à l'agrément du public, les travaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public et les éventuels déblais et remblais visant à améliorer et à mettre en valeur le caractère paysager d'un EVP.

Les constructions et aménagements autorisés ci-avant devront être éloignés des végétaux majeurs et ne devront pas impacter l'unité générale de l'EVP au sens où la conservation de la végétation doit être manifeste et majeure. Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

Les EVP sont identifiés sur le document graphique du règlement (DRG) 3C1 par une légende spécifique et répertoriés dans une liste en annexes des documents graphiques du règlement (3D annexe 7).

## **2.3 - Les Sites d'Intérêt Paysager (SIP) au titre des articles L.151-19, L151-23, R.111-27, R.151-39, R. 151-41-3°, R.151-43-5° du code de l'urbanisme**

Les Sites d'Intérêt Paysager correspondent à des secteurs repérés pour la qualité des éléments de paysage qui les composent et qui participent à l'identité d'un territoire.

Ces éléments de paysage, qu'ils soient remarquables ou communs, peuvent être de l'ordre :

- du végétal : boisement, haie, ripisylve, arbre isolé, prairie, terre agricole...
- du bâti : bâti ponctuel (maison, bâtiment agricole, petit patrimoine rural...), façade, éléments architecturaux, groupement de bâtiments...
- de la géographie : relief, nature et qualité des sols, hydrographie...
- de l'aménagement : sentier pédestre, chemin de halage, fossés, accès aux berges...
- du visuel : vue sur un événement ponctuel ou un site particulier, qu'il soit bâti ou paysager.

Les SIP sont identifiés sur le document graphique du règlement (DRG) 3C1 par une légende spécifique et répertoriés dans la liste des SIP avec une fiche descriptive. Lorsque cette fiche existe, les aménagements, installations et travaux devront respecter les préconisations qui y sont contenues en plus des règles d'objectifs définies ci-après.

**Règles d'objectifs applicables dans les secteurs identifiés comme SIP :**

- tout projet de construction et d'aménagement ne doit pas porter atteinte aux éléments structurant le paysage à l'intérieur du périmètre, et doit contribuer à assurer leur préservation et leur mise en valeur
- les éléments détériorés ou supprimés sont remplacés par des éléments de même nature ou de qualité équivalente : replantation des végétaux, maintien des sentiers et des accès...
- tout projet de construction et d'aménagement doit offrir une bonne insertion dans le site et participer à sa valorisation: adaptation au relief, intégration architecturale dans son environnement, protection et renforcement des végétaux existants, usages de techniques alternatives (noue paysagère, plantation de haie...)...
- tout projet de construction et d'aménagement doit prendre en compte la préservation des vues à l'intérieur du SIP, et contribuer à leur mise en valeur.

## **2.4 - Les Vues d'Intérêt Métropolitain (VIM) au titre des articles L.151-19, L.151-23, R.111-27, R.151-39, R. 151-41-3°, R.151-43-5° du code de l'urbanisme**

Les Vues d'Intérêt Métropolitain correspondent :

- aux panoramas (vue large et lointaine sur le grand paysage, offrant un enchaînement de plans successifs – échelle territoriale).
- aux perspectives « monumentales » (vue sur un événement ponctuel ou un site particulier, qu'il soit bâti ou paysager – échelle intermédiaire).
- aux perspectives urbaine et paysagère (vue cadrée, orientée, valorisée, mise en scène – échelle locale).

Dans le PLUi-H, 13 VIM correspondant à des panoramas sont identifiées aux Documents Graphiques du Règlement (DGR) 3C2 par une légende spécifique et sont répertoriées dans l'annexe 6- 3D annexes aux Documents Graphiques du Règlement- qui contient les modalités concrètes d'application de la règle d'objectif ci-après :

**Règles d'objectifs applicables dans les VIM identifiées :**

Tout projet de construction ayant une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup> et supérieure à 800 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière », ainsi que tout projet de lotissement soumis à permis d'aménager et d'une surface de terrain à aménager supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des vues identifiées.



### Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

NB : Ce paragraphe présente les principaux outils réglementaires graphiques et règles écrites : il n'entend pas faire la synthèse de toutes les dispositions en faveur de la qualité environnementale

#### 1 - Le règlement graphique et règles écrites associées

##### 1.1 - Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du code de l'urbanisme

- Les arbres isolés, les haies, les réseaux de haies, les plantations d'alignement, les bois, les forêts, les parcs peuvent être classés en EBC à conserver, à protéger ou à créer.
- Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme. Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.
- Les aménagements légers de type allées piétonnes et/ou cyclables, agrès sportifs, agrès jeux d'enfants, mobiliers urbains, panneaux de signalisation ou d'information, peuvent être autorisés au sein de l'espace boisé classé sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - d'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
  - de conserver le caractère boisé existant ou potentiel de l'Espace Boisé Classé.
- D'autres aménagements légers en espace boisé classé peuvent être autorisés et feront l'objet d'une analyse au cas par cas au vu de leur impact sur l'espace boisé classé et du respect des 2 conditions précédentes.

##### 1.2 - Les Espaces Inconstructibles pour Continuités Écologiques (EICE) au titre du code de l'urbanisme

Dans les zones urbaines, les terrains cultivés ou les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Seuls les aménagements légers et les travaux d'entretien destinés à leur gestion ou à leur mise en valeur sont autorisés, notamment pour les cours d'eau. Ces espaces sont repérés sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1.

##### 1.3 - Les secteurs de biodiversité

Dans les zones NL, NS, NC, A et A1, les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme. Ils ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources de la biodiversité mais aussi en permettant la reconnexion de ces espaces et d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

Ces secteurs sont repérés sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2.

Les territoires de compensation écologique des projets de développement urbain devront intégrer les secteurs de biodiversité, le cas échéant.

Dans ces secteurs, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités destinées à la production agricole, forestière et pastorale et sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de ces espaces.

## 2 - Les dispositions communes du règlement écrit

### 2.1 – Pour les opérations d'ensemble, afin d'éviter l'accumulation de chaleur et favoriser la lutte contre l'îlot de chaleur urbain :

- des revêtements de façades de couleur claire (ou à albédo fort) et à forte émissivité seront recherchés
- la création d'une bande intermédiaire végétalisée sera privilégiée entre les pieds de façades des bâtiments (ne comportant pas de baie, d'accès...etc) et les espaces libres imperméables (voirie, stationnement, etc.).

### 2.2 - Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires,

il est recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelles avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.

### 2.3 - La ventilation naturelle des bâtiments

sera recherchée en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation Nord/Sud.

### 2.4 - Les opérations d'ensemble, permis d'aménager et permis valant division participeront par leur conception, leur architecture et leur construction à la mise œuvre des objectifs de performances énergétiques:

bâtiment économe en énergie, confort d'été, ventilation naturelle des bâtiments en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation Nord/Sud, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, usage des énergies renouvelables ou de récupérations, valorisation des ressources spécifiques liées à la localisation, mobilité douce, auto-partage, etc.



## **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Dans les zones d'influence (ZI) des transports en commun déterminées ci-après et identifiées au document graphique du règlement (DGR) 3C3, un seuil minimal de densité est appliqué. Celui-ci doit atteindre au moins 50 % de la surface de plancher de l'unité foncière considérée résultant de l'application concomitante des dispositions écrites (dispositions communes et spécifiques) et graphiques du règlement (exemples : prospectus, emprise au sol, hauteurs, EBC, EVP, etc.), liées à chacune des zones du règlement.

Cette disposition est applicable en zones U et AU du PLUI-H.

### **1 – Définition des zones d'influence pour les lignes existantes et programmées à 2020 :**

Le seuil minimal de densité s'applique :

- Dans un rayon de 600 m autour des stations de métro, des stations du Téléphérique Urbain Sud (TUS) et des gares cadencées au quart d'heure en heures de pointe ;
- Dans un rayon de 500 m autour des stations de tramway, des arrêts de bus de la Voie du Canal Saint-Martory, de la Liaison Multimodale Sud-Est et des Transports en Commun en Site Propre du Secteur Est et du secteur de Montaudran ;
- Dans un rayon de 400 m autour des arrêts de bus Linéo, des autres arrêts de bus en site propre (BSP) et des autres gares.

Ces zones sont matérialisées sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C3.

### **2 – Temporalité du seuil minimal de densité**

Le seuil minimal de densité est d'application immédiate pour les lignes de transport existantes ou programmées à 2020 dans les zones d'influence définies au point 1.

### **3 – Champ d'application du seuil minimal de densité**

#### **3.1 – Protection du patrimoine**

- Pour garantir la préservation de l'identité urbaine et du patrimoine bâti, y compris au sein des ces zones d'influence TC, le seuil minimal de densité ne s'appliquera pas dans le cas d'unités foncières comportant des Monuments Historiques (MH), des Éléments Bâti Protégés (EBP) ou dans le périmètre des EBP Ensembles Urbains.
- De plus, en ce qui concerne un projet situé sur une unité foncière limitrophe à un Monument Historique ou à un EBP identifié au document graphique du règlement (DGR) 3C1, une hauteur inférieure pourra être imposée pour assurer une bonne intégration du projet par rapport au bâtiment existant faisant l'objet d'une protection patrimoniale. Dans cet objectif, un épannelage croissant et progressif pourra être imposé afin de favoriser l'intégration urbaine de la nouvelle construction.

#### **3.2 - Cas spécifiques**

##### **3.2.1 - Cette règle ne s'applique pas :**

- aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de l'extension d'une construction existante.
- en cas de création ou d'extension d'une construction annexe.
- en cas de reconstruction après sinistre.

- dans les périmètres et nouveaux périmètres du programme national pour la rénovation urbaine (PNRU et NPNRU) incluant également les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).
- aux ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat. Les règles sont alors celles fixées par le dossier de réalisation de la ZAC.
- Dans le cas où un projet nécessiterait des modifications d'accès et engendrerait un trafic incompatible avec le fonctionnement (sécurité, vitesse, etc ...) du tramway.

**3.2.2 - Dans les territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :**

- dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière,
- dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme ;

le respect de cette règle de densité minimale pourra s'apprécier à l'échelle globale de l'opération.

**3.2.3 - Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le respect de cette règle de densité minimale pourra s'apprécier à l'échelle globale de l'OAP, et en respectant les programmations en vigueur à la date d'approbation du présent PLUI-H.**

**3.2.4 - Dans le cas des unités foncières concernées par des zones du PLUI-H différentes, le calcul du volume constructible maximal sera réalisé en fonction des règles de chacune des zones du terrain d'assiette considéré.**



## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Paragraphe Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

#### 1 - Espaces libres et espaces de pleine terre

- Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
  - Ainsi, la valorisation et la conservation des végétaux existants, notamment pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable non classés en EBC ou en EVP, seront privilégiées. De plus, il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface de pleine terre exigée sauf :
    - dans les zones d'activités où cette exigence sera fixée par les dispositions spécifiques à chaque zone
    - pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pour lesquelles le traitement des espaces libres devra être réalisé en fonction de la nature et du fonctionnement de l'établissement.
  - Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.
  - **La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée**, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.
  - Dans les opérations à usage d'habitation de plus de 10 logements, et en dehors des cas de lotissements ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance il sera créé un ou plusieurs **espaces collectifs qui seront plantés et aménagés en espace commun** (défini au lexique) et de nature à lui conférer une réelle fonction paysagère, sociale, qui valorise la qualité d'usage des logements et évite la création d'espaces résiduels délaissés avec le temps. Ces espaces devront également être pérennes en intégrant les considérations de gestion et d'entretien.
- La surface de ces espaces communs devra être **supérieure à 10 % de la surface de l'unité foncière.**
- Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, des espaces collectifs répondant aux fonctionnalités définies ci-dessus pourront être exigés en fonction de l'importance de l'opération d'aménagement et de sa situation au regard de la présence d'espaces verts publics dans l'environnement de l'opération projetée.
  - Les espaces sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément dont une partie au moins devra être végétalisée. Les espaces végétalisés devront avoir une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm.
  - Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement. Ces dimensions

peuvent être ajustées en cas de contraintes constructives dûment justifiées, en conservant la surface minimum de 2,25 m<sup>2</sup> nécessaire au développement de l'arbre.

- **La palette végétale**, annexée au présent document, doit servir de référence pour le choix des essences végétales.
- Sur les parcelles en limites des zones agricoles et naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées sur la limite du terrain afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

## 2 – Les aires de stationnement non couvertes

- Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>, sauf celles situées sur dalle constituant la couverture d'un ouvrage, doivent comporter au moins un arbre pour 4 emplacements de véhicule motorisé et prévoir, autour de l'arbre, une surface au sol perméable ainsi que suffisante et adaptée à son développement. Ces arbres pourront être regroupés mais l'ombrage des surfaces de stationnement devra alors être assuré par un autre dispositif.



## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

#### → Localisation des emplacements

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'**intérieur des unités foncières** et dans les conditions normales d'utilisation.

Toutefois, en application des articles L.151-33, et R.431-26 du code de l'urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 500 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une **concession à long terme** dans un parc public de stationnement ou de l'**acquisition de places** dans un parc privé de stationnement.

#### → Règles minimales et besoins effectifs générés par les constructions nouvelles, les extensions ou les changements de destination soumis au champ d'application des règles relatives au stationnement

Le stationnement des véhicules doit **correspondre aux besoins** des constructions dans des conditions normales d'utilisation ; le nombre minimal de place fixé par le règlement pouvant donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux normes plafond dans le cas où celles-ci ont été déterminées.

#### → Mutualisation : Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra pas être supérieur au cumul des places qui seraient générées en prenant chacune des destinations des constructions constitutives du projet.

En ce qui concerne les vélos, la mutualisation ne sera possible que pour les destinations autres que l'habitation.

#### → Le nombre de places de stationnement exigé ou l'espace de stationnement est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes du tableau ci-dessous.

#### → Normes de stationnement et transports en commun : définition des zones d'influence des transports en commun dont la qualité de desserte justifie l'instauration des règles spécifiques présentes dans le tableau de stationnement des véhicules motorisés :

- zones d'influence des transports en commun existantes et programmées à 2020 :
  - dans un rayon de 600 m autour des stations de métro, des stations du Téléphérique Urbain Sud (TUS) et des gares cadencées au quart d'heure aux heures de pointe ;
  - dans un rayon de 500 m autour des stations de tramway, des arrêts de bus de la Voie du Canal Saint-Martory, de la liaison Multimodale Sud-Est et des Transports en Commun en Site Propre du Secteur Est et du secteur de Montaudran.

Ces zones sont matérialisées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C3.

## Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

### 1 - Champ d'application :

#### 1.1 - Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- **A tout projet de construction**, à l'exception des travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments à affecter à des logements locatifs aidés par l'Etat, y compris dans le cas où ceux-ci s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux. (R.111-25 CU)
- **A toute modification** d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire.
- **A tout changement de destination de constructions déjà existantes**, pour le surplus de stationnement requis.



## 2 - Tableau de stationnement des véhicules motorisés

SECTEURS 1 et 2		Secteur 1			Secteur 2	
Destination	Sous destination		zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC
Habitation	Logement	<100m² SP	1 pl/logt	Mini 1pl/logt	1 pl/logt	Mini 1pl/logt
		100 m² ≤ SP <300m²	1 pl/logt	Mini 1pl/logt	1 pl/logt	Mini 1pl/logt
		≥ 300 m² SP	1 pl/logt	1 pl/60 m² SP Mini 1 pl/logt	1 pl/logt	1 pl/60 m² SP Mini 1,3 pl/logt
		Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat	0,5 pl/logt	0,8 pl/logt	0,5 pl/logt	1 pl/logt
	Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire		0,5pl/logt	1pl/logt	0,5pl/logt	1pl/logt
commerce et activité service	artisanat et commerce de détail	Normes Minimales : si SP <=150 m² 0 pl Si 150 m² <SP< 500 m² 1 pl si SP>=500m² 1 pl/70 m²	Normes Minimales : Si SP <=150 m² 0 pl Si 150 m² <SP< 500 m² 1 pl Si SP>=500m² 1 pl/60 m²	Normes Minimales : si SP <=150 m² 0 pl Si 150 m² <SP< 500 m² 1 pl si SP>=500m² 1 pl/60 m²	Normes Minimales : si SP <=150 m² 0 pl Si 150 m² <SP< 500 m² 1 pl si SP>=500m² 1 pl/50 m²	
	activité service					
	Restauration					
	hébergement hôtelier et touristique		Mini 0 pl/ch	Mini 0,3 pl/ch	Mini 0,3 pl/ch	Mini 0,5pl/ch
	cinéma		Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement pour 3 pl spectateurs			
	commerce de gros					
autres activités secteur secondaire et tertiaire	Industrie	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.				
	entrepôt					
	centre de congrès					
	bureau		Maxi 1 pl/90 m2 SP	Mini 1 pl/50 m2 SP	Maxi 1 pl/70 m2 SP	Mini 1 pl/50 m2 SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics			Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité , de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.			
exploitation agricole et forestière						

SECTEURS 3 et 4				Secteur 3		Secteur 4	
Destination	Sous destination		zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC	Hors zone TC	zone d'influence des transports en commun (TC) structurants TC	Hors zone TC	
Habitation	Logement	<100m² SP	1 pl/logt	Mini 1pl/logt	1 pl/logt	Mini 2pl/logt	
		100 m2 ≤ SP <300m²	1 pl/logt	Mini 1,5 pl/logt	1 pl/logt	Mini 2pl/logt	
		≥ 300 m² SP	1 pl/logt	1 pl/60 m² SP Mini 1,5 pl/logt	1 pl/logt	1 pl/60 m² SP Mini 2 pl/logt	
		Logement locatif financé avec prêt aidé/Etat	0,5 pl/logt	1 pl/logt	0,5 pl/logt	1 pl/logt	
	Hébergement Personnes âgées/Résidence universitaire		0,5pl/logt	1pl/logt	0,5pl/logt	1pl/logt	
commerce et activité service	artisanat et commerce de détail		Normes Minimales : :si SP <=150 m² 0 pl Si 150 m² <SP< 500 m² 1 pl	Normes Minimales : Si SP <=150 m² 0 pl Si 150 m² <SP< 500 m² 1 pl /100 m²	Normes Minimales : si SP <=150 m² 0 pl Si 150 m² <SP< 500 m² 1 pl	Normes Minimales : Si SP <=150 m² 0 pl Si 150 m² <SP< 500 m² 1 pl /100 m² si SP>=500m² 1 pl/40 m²	
	activité service						
	Restauration		Si SP>=500m² 1 pl/50 m²	Si SP>=500m² 1 pl/40 m²	Si SP>=500m² 1 pl/50 m²		
	hébergement hôtelier et touristique		Mini 0,3 pl/ch Si > 100 ch : + 1 aire d'autocar	Mini 0,5 pl/ch Si > 100 ch : + 1 aire d'autocar	Mini 0,3 pl/ch Si > 100 ch : + 1 aire d'autocar	Mini 0,5 pl/ch Si > 100 ch : + 1 aire d'autocar	
	cinéma		Si nombre de places de spectateurs >300 places alors maximum 1 pl stationnement pour 3 pl spectateurs				
	commerce de gros						
autres activités secteur secondaire et tertiaire	Industrie		Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.				
	entrepôt						
	centre de congrès						
	bureau		Maxi 1 pl/60 m2 SP	Mini 1 pl/50 m2 SP	Maxi 1 pl/60 m2 SP	Mini 1 pl/50 m2 SP	
Equipements d'intérêt collectif et services publics			Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité , de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.				
exploitation agricole et forestière							

## Titre 2 : Les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère  
PLUI-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019



### 3 - Dispositions complémentaires

#### 3.1 - Livraison

A l'exception de la destination habitation, il pourra être exigé pour les constructions nouvelles, l'aménagement d'espaces suffisants pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

#### 3.2 - Parking visiteurs

Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.

#### 3.3 - Dispositif de recharge des véhicules propres

Lorsque le règlement impose la réalisation de places de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

#### 3.4 - Cas particuliers liés à la destination des constructions

- dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace équivalent, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.
- pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles) et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation : trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
- Lorsque que le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat a vocation à héberger des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire, il sera fait application de la réglementation applicable à l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires énoncée ci-dessus.
- commerce :
  - **Le nombre** de stationnement requis pourra être modulé en raison de la présence de parking en ouvrage à proximité du lieu d'implantation du projet.
  - **Emprise au sol des surfaces affectées au stationnement**
    - Plafond : le plafond de l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce ne peut dépasser les 3/4 de la surface de plancher affectée au commerce dans les cas suivants :
      - commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ou
      - commerce situé dans une zone d'influence des transports en commun (TC) définie au paragraphe 1.

- **Réduction d'emprise au sol** : Dans les deux cas ci dessus, les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface

### Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

#### 1 - Champ d'application et caractéristiques des emplacements :

##### 1.1 - Les obligations de stationnement des vélos exigées, lorsqu'elles sont fixées sont applicables:

- Aux **constructions nouvelles**
- A toute **modification** d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis, à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sans création de logement supplémentaire.
- A tout **changement de destination** de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

##### 1.2 - Caractéristiques

- L'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale :
  - **devra être couvert** (excepté pour la destination habitat dans le cas où le nombre de logements est inférieur ou égal à 2),
  - **et clos**, pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logements est supérieur à 2.
- Les emplacements devront être accessibles facilement sans portage de vélo.  
Dans le cas d'opération de plus de deux logements, les emplacements devront également être accessibles directement depuis l'espace public par un cheminement **adapté**.

##### 1.3 - Dispositions complémentaires

- Au delà d'une surface de stationnement vélo exigée de plus de 50 m<sup>2</sup>, il pourra être exigé que la surface de stationnement ne soit pas d'un seul tenant mais sera répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.
- La surface de stationnement vélos requise pourra être réduite à 3 % dans le cas d'aménagement de systèmes d'accrochage sur deux niveaux avec assistance. Dans ce cas là, la hauteur utile sous plafond du local concerné sera de 2,8 m au minimum. Cette disposition ne s'applique pas lorsque qu'il est fait application des normes du code de la construction et de l'habitation tel que défini dans l'alinéa suivant.
- Pour les constructions mixtes avec moins de 50 % de surface dédiée à l'habitation et pour les constructions de bureaux, lorsque la surface totale dédiée au stationnement vélo, en application des règles du tableau de stationnement vélos des dispositions communes du règlement écrit, est supérieure à 600 m<sup>2</sup>, les normes exigées seront à minima celles du Code de la construction et de l'habitation.



- Cette disposition s'applique uniquement dans les territoires dont les règles d'urbanisme ont fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, à savoir :
  - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière,
  - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.
- Cette règle s'applique à l'échelle de chaque lot créé :
  - en cas de lotissement ;
  - ou lors de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## 2 - Tableau de stationnement vélos : normes minimales

		Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	
Destination	Sous destination					
Habitation	inférieur ou égal à 2 logements	3 % SP et au plus 6 m²				
	Plus de 2 logements	3 % SP avec minimum 3 m²				
	hébergement universitaire	5 % SP				
	établissement assurant l'hébergement des personnes âgées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, du public ciblé pour y habiter du nombre d'employé destinés à y travailler, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique				
commerce et activité service	artisanat et commerce de détail		Si SP> 150m², 1 % SP avec un minimum de 3 m²			
	activité service					
	Restauration					
	hébergement hôtelier et touristique		Mini 1p/3ch	Mini 1pl/4ch	Mini 1 pl/5 ch	
	cinéma	si stationnement véhicules motorisés<40 places		2 pl minimum et 10 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés		
		si stationnement véhicules motorisés>=40 places et < 400 places		10 pl minimum et 5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés		
		si stationnement véhicules motorisés>= 400 places		20 pl minimum et 5 % du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés- maximum 50 pl		
autres activités secteur secondaire et tertiaire	commerce de gros		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.			
	Industrie					
	entrepôt					
	centre de congrès		même réglementation que les cinémas			
	bureau		4 %SP avec un minimum de 3 m²	3 % SP un minimum de 3 m²	2 % SP un minimum de 3 m²	
équipements d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnements à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature , du taux et du rythme de leur fréquentation , de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique				
exploitation agricole et forestière		Non réglementé				



## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique devront être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol

#### Paragraphe 1 : Les accès

##### Cas général :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale et à faciliter, voire différencier l'accès et la circulation des piétons. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et permettre la bonne desserte des terrains par le service public de collecte des déchets.
- Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière concernée par la demande d'autorisation d'occupation des sols, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.
- Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.
- Quand le niveau de trafic de la voie de desserte, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants et sortants le nécessitent, une aire de croisement sera impérativement organisée en domaine privé par l'aménagement d'une plate forme 5x5 m. Dans ce cas, tout portail devra être implanté au-delà de l'aire d'accès de sorte à ce qu'elle soit accessible en permanence sans créer d'attente de véhicules sur la chaussée ou le trottoir.

##### Cas particuliers :

- Interdictions d'accès
- Interdiction ou autorisation sous réserve de l'avis du gestionnaire de la voie  
Se référer au tableau spécifique de gestion des accès : en annexe 4 du présent règlement

#### Paragraphe 2 : Voirie

- Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique devront être conformes aux spécificités édictées par Toulouse Métropole et en particulier au Cahier de prescriptions pour le classement des voies privées de Toulouse Métropole.

- Les voies privées doivent présenter des caractéristiques :
- adaptées à l'importance de l'opération projetée et au nombre total de logements desservis par cette voie
  - permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile
  - avec des aménagements permettant la collecte des ordures ménagères

## Section 2 : Desserte par les réseaux

### Paragraphe unique : Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

#### Principes :

- 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.
- Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains devront être déterminées avec les services gestionnaires compétents de Toulouse Métropole le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol
- Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel que niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### Réseau d'eau potable : desserte et raccordement

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### Défense extérieure contre l'incendie

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis conformément aux prescriptions des services de sécurité compétents.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services départementaux en charge de la défense incendie.

#### Réseau d'eaux usées : desserte et raccordement

Un zonage d'assainissement délimite les zones d'assainissement collectif et les zones en assainissement non collectif.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'eaux usées, l'assainissement non collectif est autorisé. Le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole fixe les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées ainsi que la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif.



**Réseau d'eaux pluviales : desserte et raccordement**

Le règlement d'assainissement pluvial de Toulouse Métropole définit les mesures particulières prescrites sur le territoire de Toulouse Métropole, en matière de maîtrise des ruissellements, de traitement et de déversement des eaux pluviales dans les fossés et réseaux pluviaux publics.

Tout nouveau projet devra limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement conformément au zonage pluvial de Toulouse Métropole.

Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales.

**Réseaux électriques et réseaux divers**

Les lignes de distribution d'énergie, de chauffage urbain, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

**Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse Métropole en vigueur avec pour objectifs :

- D'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité
- De maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle

Ainsi :

- A l'exception des maisons individuelles, tout projet devra prévoir :
  - un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères,
  - ainsi qu'une aire de présentation de ces containers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte

Abri et aire devant être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet est desservi par un système de collecte par colonnes enterrées, local de stockage et/ou aire de présentation pourront ne pas être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

- Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou d'une aire de présentation de ces containers n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci-avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.





## **Titre 4 : La zone urbaine à vocation mixte : UM4**

### **Caractère : « Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti »**

Possibilité d'alignement ou de retrait du bâti par rapport aux voies et possibilité d'implantation du bâti sur les limites ou en retrait de celles ci

#### **Rappel :**

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### **Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### **Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2 - Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait **d'une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3 - Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

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

##### 4 - Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

##### 5 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

#### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent



## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent



## Titre 6 : La zone urbaine à vocation mixte : UM6

### Caractère : « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti »

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives dans une bande de constructibilité de 15m à 17m de large par rapport à la voie

### Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

## Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

#### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

**1 - Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 17 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir du retrait, défini en 1 ci-après, admis ou exigé, par rapport à la limite :**

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

**1.1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :**

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

**1.2- Toute construction pourra être implantée :**

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'**une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

**1.3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.**

**1.4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :**

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.



## 2 – Au delà de la « bande de constructibilité principale » définie au 1 ci-dessus :

les dispositions suivantes s'appliquent :

### 2.1 - l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :

- **La hauteur de façade** est limitée à 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.  
Une longueur supérieure pourra être autorisée :
  - si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
  - en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

### 2.2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :

- Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

### 3- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.  
La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

### 4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent



## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent





## **Titre 7 : La zone urbaine à vocation mixte : UM7**

### **Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives mais uniquement si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,80m pour les toitures en pente et 3,50m hors tout pour les autres types de toitures.

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### **Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m² de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

##### **Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

##### 4- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.  
La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.



**5- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

**Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

**Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

**Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent



## Sous partie 2 : Les zones urbaines à vocation d'activité

### Titre 1 : La zone urbaine à vocation d'activité : UA1

Caractère : « zone toutes activités »

Rappel :

- Les « dispositions générales » s'appliquent
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

#### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

##### Section unique : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- les extensions des autres constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du PLUi-H.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1 - Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait supérieur pourra être imposé au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie..

##### 2 - Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - la ou les limites ne doivent pas constituer une limite d'une zone UA avec une autre zone
  - La hauteur de façade est limitée à 4m50 hors tout.
  - la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait d'**une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4 m.

Lorsque la limite séparative constitue également une limite avec une zone UM, AUM, UP, AUP, alors la distance est au moins égale à la hauteur du bâtiment et toujours supérieure ou égale à 8m.

##### 3 - Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

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



#### **4 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

### **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

##### **1 - Plantation des espaces de pleine terre :**

il est exigé la plantation d'1 arbre pour 400m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre exigée. Cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité

## **2 - Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles :**

Lorsque le projet de construction ou d'aménagement est envisagé sur une unité foncière dont 1 ou plusieurs limites constituent également une limite avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA du PLUi-H, les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces limites doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon entre les activités et les zones ayant une autre vocation que l'activité.

L'aménagement de ces espaces devra être proportionné à la nature des activités objet du projet.

Cet espace tampon devra à minima être constitué par des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écran végétal entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Il pourra être complété par des mouvements de terrains (talutages, etc ...) par rapport aux zones résidentielles.

## **3- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage (de matériaux, déchets liés à l'activité des établissements, etc ...)**

doivent être masqués notamment par des haies végétales. Les aires de présentation pour la collecte des ordures et déchets ne sont pas concernées par cette disposition et sont soumises aux dispositions communes (titre 2, chapitre 3).

## **4 - Aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies**

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement ...

Cet aménagement devra être d'autant plus étudié dans les marges de recul par rapport aux axes de circulations faisant l'objet de retraits spécifiques (annexés au présent règlement) ou constituant une entrée de ville.

## **5-Aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères**

Dans le cas où l'unité foncière jouxte les berges d'un cours d'eau ou d'un fossé-mère, le projet devra intégrer tout dispositif de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

# **Section 4 : Stationnement**

## **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent



## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent





## Sous partie 3 : Les zones urbaines à vocation d'activité d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics

### Titre 1 : La zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics : UIC1

Caractère : « zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics »

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

#### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

##### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

###### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux » ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone

##### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - ▶ sur toute la hauteur autorisée si la ou les limites ne constituent pas une limite avec une autre zone qu'une zone UIC ou UA
  - ▶ dans le cas où la limite séparative est également une limite avec une autre zone qu'une zone UIC ou UA, alors l'implantation en limite séparative est soumise aux conditions suivantes :
    - ▶ la hauteur de façade est limitée à 4m50 hors tout.
    - ▶ la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait d'**une ou plusieurs** limites séparatives.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.



**4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

**Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent

**Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

**Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

**Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Parag. unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dispositions communes sont remplacées par les dispositions suivantes :

## 1 - Espaces libres et espaces de pleine terre

- Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
- Ainsi, la valorisation et la conservation des végétaux existants, notamment pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable non classés en EBC ou en EVP, seront privilégiées.
- le traitement des espaces libres devra être réalisé en fonction de la nature et du fonctionnement de l'établissement.
- Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.
- La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.
- Les espaces sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm.
- Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement. Ces dimensions peuvent être ajustées en cas de contraintes constructives dûment justifiées, en conservant la surface minimum de 2,25 m<sup>2</sup> nécessaire au développement de l'arbre.
- La palette végétale, annexée au présent document, doit servir de référence pour le choix des essences végétales.
- Sur les parcelles en limites des zones agricoles et naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

## 2 - Les aires de stationnement non couvertes

- Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Pour les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup> et sauf celles situées sur dalle, elles doivent comporter au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture et prévoir une surface au sol perméable ainsi que suffisante et adaptée au développement de l'arbre. Ces arbres pourront être regroupés mais l'ombrage des surfaces stationnement devra alors être assuré par un autre dispositif.

## Section 4 : Stationnement

### Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent



### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers**

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous titre 1 : secteur UIC1-1

Caractère : « zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception du paragraphe 2, de la section 1 du chapitre 1 qui est remplacé par la disposition suivante :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés
- les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation autre que les logements de fonction, ne sont autorisées qu'à la condition que la surface de plancher totale des extensions réalisées depuis la date du 21 décembre 2005 (date d'approbation du règlement d'urbanisme initial de la ZAC) ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## Sous titre 2 : secteur UIC1-2

Caractère : « zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception des paragraphes 1 et 2, de la section unique du chapitre 1 qui **sont remplacés par les dispositions suivantes** :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux », ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone.
- Les cinémas à condition qu'ils soient sous maîtrise publique.

## Sous titre 3 : secteur UIC1-3

Caractère : « zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception des paragraphes 1 et 2, de la section unique du chapitre 1 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces
- l'artisanat et commerce de détail
- la restauration
- le commerce de gros
- l'hébergement hôtelier et touristique
- le cinéma
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage « d'activités de services » et « hébergement » et « bureaux », ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone



## Sous titre 4 : secteur UIC1-4

Caractère : « zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception des chapitres 1 et 2 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, point 3.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

##### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux » ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone

#### Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - ▶ sur toute la hauteur autorisée si la ou les limites ne constituent pas une limite avec une autre zone qu'une zone UIC, UA ou UP2-7 Toulouse Aerospace
  - ▶ dans le cas où la limite séparative est également une limite avec une autre zone qu'une zone UIC, UA ou UP2-7 Toulouse Aerospace, alors l'implantation en limite séparative est soumise aux conditions suivantes :
    - la hauteur de façade est limitée à 4m50 hors tout.
    - la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
- soit en retrait d'**une ou plusieurs** limites séparatives.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

##### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.



**4- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- - **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- - **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## **Titre 2 : La zone à vocation « Sport – Loisirs – Culture » : UIC2**

Caractère : « zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics dédiés aux activités de sport – loisirs – culture »

L'ensemble des dispositions de la zone UIC1 sont applicables à l'exception des paragraphes 1 et 2, de la section 1 du chapitre 1 qui sont remplacés par les dispositions suivantes :

### **Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- **Les Equipements d'intérêt collectif et services publics sous destination :**
  - ▶ établissements d'enseignement,
  - ▶ établissements de santé et d'action sociale,
  - ▶ autres équipements recevant du public ;

##### **Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux » ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone



## Sous partie 5 : Les zones à urbaniser à vocation mixte

### Titre 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones AUM ouvertes à l'urbanisation

#### 1- Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser

Rappel des dispositions communes (titre 2, chapitre 1, section1) :

- Lorsque le nom de la zone comporte un « \_A » (exemple : AUM1\_A) les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Lorsque le nom de la zone comporte un « \_B » (exemple : AUM1\_B) les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

#### 2-Prise en compte des préconisations de l'évaluation environnementale du PLUi-H, partie analyse des incidences sur l'environnement :

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à compter de la date d'approbation du PLUi-H devront être conçues de façon à prendre en compte les mesures et préconisations émises par l'approche territorialisée des zones sensibles environnementalement. Il convient donc de se reporter au rapport de présentation, partie 2 du livret 1G « Évaluation environnementale » qui détaille cette approche à travers les thèmes suivants :

- Paysage et patrimoine bâti
- Trame Verte et Bleu et consommation d'espace
- Ressources en eau et gestion des effluents
- Risques et nuisances

#### 3- Les règles applicables sont :

- les dispositions communes à l'ensemble des zones
- les dispositions spécifiques applicable à la zone U correspondante en terme de forme urbain c'est-à-dire :
  - ▶ zones AUM1 les règles applicables sont celles de la zone UM1.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUM1
  - ▶ zones AUM2 les règles applicables sont celles de la zone UM2.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUM2
  - ▶ zones AUM3 les règles applicables sont celles de la zone UM3.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUM3
  - ▶ zones AUM4 les règles applicables sont celles de la zone UM4
  - ▶ zones AUM5 les règles applicables sont celles de la zone UM5.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUM5
  - ▶ zones AUM6 les règles applicables sont celles de la zone UM6
  - ▶ zones AUM7 les règles applicables sont celles de la zone UM7
  - ▶ zones AUM8 les règles applicables sont celles de la zone UM8.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUM8
  - ▶ zones AUM9 les règles applicables sont celles de la zone UM9
  - ▶ zones AUM10 les règles applicables sont celles de la zone UM10.  
A ce jour, il n'y a aucune zone AUM10

## **Titre 2 : dispositions relatives aux secteurs de la zone AUM1 à AUM 10**

---

sans objet



## Sous partie 9 : Les zones d'urbanisation future, fermées à l'urbanisation

### **Titre unique : Les zones à vocation mixte (AUMf), à vocation d'activité (AUAf), d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics (AUCf) et celles dont la vocation n'est pas encore connue (AUf )**

Précision préalable : les zones AUAf et AUCf peuvent comporter des indices qui précisent la vocation future envisagée en reprenant la nomenclature existante pour les zones U et AU : AUA1f, AUA2f, AUC1f, ... AUC5f.

#### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

##### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Toute construction est interdite à l'exception :

- des locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, (y compris les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour des interventions techniques) ou des opérations d'aménagement,
- des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes
- des extensions d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour l'habitat et à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les autres destinations.

###### Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les corridors de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue de l'État Initial de l'Environnement doivent rester inconstructibles sur une largeur minimale de 50 mètres afin de garantir leur continuité et leur fonctionnalité écologique.
- **Prise en compte des préconisations de l'évaluation environnementale du PLUI-H, partie analyse des incidences sur l'environnement :**
- Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à compter de la date d'approbation du PLUI-H devront être conçues de façon à prendre en compte les mesures et préconisations émises par l'approche territorialisée des zones sensibles environnementalement. Il convient donc de se reporter au rapport de présentation, partie 2 du livret 1G « Évaluation environnementale » qui détaille cette approche à travers les thèmes suivants :
  - Paysage et patrimoine bâti
  - Trame Verte et Bleue et consommation d'espace
  - Ressources en eau et gestion des effluents
  - Risques et nuisances

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

##### 2- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives à l'exception des annexes soumises au point 3.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

##### 3- Les constructions annexes telles que définies dans le présent règlement :

peuvent être implantée sur **une ou plusieurs** limites séparatives sans que la **longueur cumulée totale des constructions sur limite séparative ne puisse être supérieure à 10 m maximum**, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)

##### 4- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.  
La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq 4$  mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.



### 5- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 2** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

#### Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

#### Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

### Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

## Sous partie 10 : Les zones naturelles

### Titre 1 : La zone naturelle stricte : NS

---

#### Rappel :

Les « dispositions générales » s'appliquent.

Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

#### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

##### 1 - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

##### 2 - Les nouveaux usages et constructions à destination :

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs (sauf pour les usages qui n'entraînent pas d'imperméabilisation des sols), autres équipements recevant du public.

##### 3 - Les extensions des constructions à destination :

- d'habitation, sous-destination d'hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

##### 4 - Les changements de destination à destination :

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service sauf pour la sous destination hébergement hôtelier et touristique,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public.



## **Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

### **1 - Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public,**

- à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

### **2 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers**

- uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.

### **3 - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque**

- à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

### **4 - Les nouveaux usages et constructions à destination habitation, sous destination logement, uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale et sous réserve :**

- qu'elles soient limitées à 200 m² de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles,
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,
- qu'elles ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

### **5 - Les piscines, les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous destination logement sous réserve :**

- de ne pas occasionner la création de nouveau logement et de s'adapter au site et à son environnement et :
  - pour les extensions, de ne pas dépasser, à la date d'approbation du PLUi-H, 30 % de la surface de plancher des constructions existantes (hors annexes définies au lexique) sur l'unité foncière et qu'elles soient limitées à 200 m² de surface plancher totale sur l'unité foncière afin de limiter le mitage des terres agricoles,
  - pour les annexes et les piscines, d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
  - pour les piscines, d'être rattachées à un logement existant, que ce logement soit situé dans la zone NS ou toute autres zone du PLUi-H

### **6 - Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme.**

Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources de la biodiversité mais aussi en permettant la reconnexion de ces espaces et d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

Les territoires de compensation écologique des projets de développement urbain devront intégrer les secteurs de biodiversité, le cas échéant.

Dans ces secteurs, identifiés sur le documents graphique du règlement (DGR) 3C2, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités destinées à la production agricole, forestière et pastorale et sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de ces espaces.

#### **7 - Les extensions et nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**

- dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière.
- Cette limite de surface de plancher ne s'applique pas pour les châteaux d'eau.

#### **8 - Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination :**

- habitation sous destination logement, et/ou commerces et activités de service sous-destination hébergement hôtelier et touristique,
- et uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière et pastorale, qu'elles s'adaptent au site et à son environnement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

##### **1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :**

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

##### **2- Toute construction pourra être implantée :**

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.



### 3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

### 4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

### 5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

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

### 6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

## Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

- **Les dispositions communes s'appliquent**
- **la règle relative à l'emprise au sol est la suivante :**

L'emprise au sol (exprimée par le coefficient d'emprise au sol) des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 10% de la superficie totale de cette unité foncière, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent et sont **complétées** par :

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

#### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Paragraphe 1 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les dispositions communes s'appliquent.

Il est exigé un pourcentage minimal de pleine terre de 80 % sur une même unité foncière.

### **Section 4 : Stationnement**

#### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent



## Section 2 : Desserte par les réseaux

### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par la disposition suivante concernant le raccordement au réseau d'eau potable :

#### Réseau d'eau potable : desserte et raccordement

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette obligation peut ne pas s'appliquer pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière » qui ne nécessitent pas un accès à l'eau potable.

## Titre 2 : La zone naturelle loisirs : NL

### Rappel :

Les « dispositions générales » s'appliquent.

Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

###### 1 - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

###### 2 - Les nouveaux usages et constructions à destination :

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public au sens de la sous-destination définie par le Code de l'Urbanisme.

###### 3 - Les extensions des constructions à destination :

- d'habitation, sous-destination d'hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.

###### 4 - Les changements de destination à destination :

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service, sauf pour la sous-destination hébergement hôtelier et touristique,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.



## **Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

### **1 - Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public,**

- à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

### **2 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers**

- uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.

### **3 - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque**

- à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

### **4 - Les nouveaux usages et constructions à destination habitation, sous destination logement, uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale et sous réserve :**

- qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles,
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,
- qu'elles ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

### **5 - Les piscines, les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous destination logement sous réserve :**

- de ne pas occasionner la création de nouveau logement et de s'adapter au site et à son environnement et :
  - pour les extensions, de ne pas dépasser, à la date d'approbation du PLUi-H, 30 % de la surface de plancher des constructions existantes (hors annexes définies au lexique) sur l'unité foncière et qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière afin de limiter le mitage des terres agricoles,
  - pour les annexes et les piscines, d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
  - pour les piscines, d'être rattachées à un logement existant, que ce logement soit situé dans la zone NI ou toute autres zone du PLUi-H

### **6 - Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme.**

Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources de la biodiversité mais aussi en permettant la reconnexion de ces espaces et d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

Les territoires de compensation écologique des projets de développement urbain devront intégrer les secteurs de biodiversité, le cas échéant.

Dans ces secteurs, identifiés sur les documents graphiques du règlement (DGR) 3C2, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités destinées à la production agricole, forestière et pastorale et sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de ces espaces.

**7 - Les extensions et les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous destination équipements sportifs et de loisir et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées :**

- dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière.  
Cette limite de surface de plancher ne s'applique pas pour les nouvelles constructions directement liées à l'exercice des activités propres aux jardins collectifs et aux châteaux d'eau.

**8 - Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination :**

- habitation sous destination logement, et/ou commerces et activités de service sous destination hébergement hôtelier et touristique,
- et uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière et pastorale, qu'elles s'adaptent au site et à son environnement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Les dispositions communes s'appliquent.

**Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

**Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

**1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :**

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.



**2- Toute construction pourra être implantée :**

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

**3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.**

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

**4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :**

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

**5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière**

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

**6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :**

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

**Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions**

- **Les dispositions communes s'appliquent**
- **la règle relative à l'emprise au sol est la suivante :**

L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 15% de la superficie totale de cette unité foncière, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.

**Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par :

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

#### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

- Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Parag. unique : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les dispositions communes s'appliquent.

Il est exigé un pourcentage minimal de pleine terre de 70 % sur une même unité foncière.

### **Section 4 : Stationnement**

#### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent



## Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

### Section 2 : Desserte par les réseaux

#### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par la disposition suivante concernant le raccordement au réseau d'eau potable :

##### Réseau d'eau potable : desserte et raccordement

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette obligation peut ne pas s'appliquer pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière » qui ne nécessitent pas un accès à l'eau potable.





## Sous partie 11 : Les zones agricoles

### Titre 1 : La zone agricole

---

#### Rappel :

Les « dispositions générales » s'appliquent.

Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

#### Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

##### 1. - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

##### 2. - Les nouveaux usages et constructions non nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale à destination :

- d'habitation,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public,

##### 3. - Les extensions des constructions existantes non nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale à destination :

- d'habitation et sous destination hébergement,
- de commerce et activités de services,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

##### 4. - Les changements de destination à destination :

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service, sauf pour la sous-destination hébergement hôtelier et touristique,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

## **Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions :**

### **1- Nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale**

#### **1.1 - Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public,**

- à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.

#### **1.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers**

- uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.

#### **1.3 - Les nouvelles constructions à destination habitation, sous destination logement, sous réserve :**

- qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles,
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,
- qu'elles ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

#### **1.4 - Les piscines, les extensions et annexes à destination habitation, sous destination logement sous réserve :**

- de ne pas occasionner la création de nouveau logement et de s'adapter au site et à son environnement et :
  - pour les extensions, de ne pas dépasser, à la date d'approbation du PLUi-H, 30 % de la surface de plancher des constructions existantes (hors annexes définies au lexique) sur l'unité foncière et qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière afin de limiter le mitage des terres agricoles,
  - pour les annexes et les piscines, d'être implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,

### **2. Non nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale et sans la compromettre :**

#### **2.1 - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque**

- à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.



## **2.2 - Les piscines, les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous destination logement sous réserve :**

- de ne pas occasionner la création de nouveau logement, de s'adapter au site et à son environnement et :
  - pour les extensions, de ne pas dépasser, à la date d'approbation du PLUI-H, 30 % de la surface de plancher des constructions existantes (hors annexes définies au lexique) sur l'unité foncière et qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière afin de limiter le mitage des terres agricoles,
  - pour les annexes et les piscines, d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
  - pour les piscines, d'être rattachées à un logement existant, que ce logement soit situé dans la zone A ou toute autres zone du PLUI-H.

## **2.3 - Les extensions et nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et sous destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :**

- dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière,
- Cette limite de surface de plancher ne s'applique pas pour les châteaux d'eau.

## **2.4- Les changements de destination des constructions existantes:**

Uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière et pastorale, qu'elles s'adaptent au site et à son environnement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher.

## **2.5- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.**

## **3 - Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme.**

Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources de la biodiversité mais aussi en permettant la reconnexion de ces espaces et d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

Les territoires de compensation écologique des projets de développement urbain devront intégrer les secteurs de biodiversité, le cas échéant.

Dans ces secteurs, identifiés sur les documents graphiques du règlement (DGR) 3C2, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités destinées à la production agricole, forestière et pastorale et sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de ces espaces.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Les dispositions communes s'appliquent

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### 1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1
- Un retrait minimum supérieur pourra être imposé en fonction de la nature de la construction, sa volumétrie, afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de recul et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site agricole.
- Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

##### 2- Toutes les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes définies dans le présent règlement

#### Paragraphe 2 : Volumétrie des constructions

##### 1- Hauteur de façade :

- La hauteur des constructions à destination habitation ne peut excéder 7 mètres.
- La hauteur des constructions à destination autres qu'habitation ne peut excéder 15 mètres à l'exception des silos.

### Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

#### Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent



### **Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Parag. unique1 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 4 : Stationnement**

### **Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

Les dispositions communes s'appliquent

### **Paragraphe 3 : Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent

## **Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés**

### **Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Paragraphe 1 : les accès**

Les dispositions communes s'appliquent

#### **Paragraphe 2 : voirie**

Les dispositions communes s'appliquent

## Section 2 : Desserte par les réseaux

### Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par la disposition suivante concernant le raccordement au réseau d'eau potable :

#### Réseau d'eau potable : desserte et raccordement

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette obligation peut ne pas s'appliquer pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière » qui ne nécessitent pas un accès à l'eau potable.



# PLUi-H

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL  
DEL'HABITAT 2019



## PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

### 3 – Pièces Réglementaires

#### 3B – Annexes au règlement écrit

##### **Annexe 3** : - Les voies et cours d'eau pour lesquelles des retraits spécifiques des constructions sont exigés

- Gestion des accès sur les infrastructures routières
- Gestion des clôtures
- Implantation des piscines





### **Annexe 3 – Les voies et cours d'eau pour lesquelles des retraits spécifiques obligatoires des constructions sont exigés**





Commune	Nom de la voie	zone du PLUI-H concernée	LOCALISATION Plus précise	CARACTERISTIQUES Des retraits minimum (les retraits sont minimum sauf disposition contraire express)	Nom du cours d'eau	Caractéristiques des retraits minimum qui remplacent, par rapport au cours d'eau, les retraits prescrits par les dispo- sitions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites sé- paratives séparatives	zone du PLUI-H Concernée
GRATENTOUR	RM 77a	UM	Sans objet	10m de l'axe pour les habitations et 8m pour les autres bâtiments			
GRATENTOUR	RM 14	UM et A	Sans objet	15m de l'axe			
GRATENTOUR	RM 14	N	Sans objet	15m de l'axe			
GRATENTOUR					Berges des fossés mères.	Toute construction devra être au mini- mum implantée à 5 m de la crête de la berge	Toutes zones
GRATENTOUR					Berges des cours d'eau	Toute construction devra être implan- tée à une distance minimale de 5 m par rapport aux hauts de berges conformément au SAGE Hers-Mort.	Toutes zones
LAUNAGUET							
LAUNAGUET					Berges des cours d'eau	Toute construction devra être implan- tée à une distance minimale de 5 m par rapport aux hauts de berges conformément au SAGE Hers-Mort.	Toutes zones
LESPINASSE							
LESPINASSE	RM 63	UM7/UM4( avec hauteur 7 m) /UA1	Sans objet	au moins 15m de l'axe de la voie			
LESPINASSE	RM 63 g	UM7/UA1	Sans objet	35 m/ axe de la voie habitation et 25m/axe de la voie autres constructions			
LESPINASSE	RM 820	UM4 (sud de Lespinasse en dessous de l'OAP Vitarelle)	Sans objet	au moins 75 m			
LESPINASSE	RM 63	UM4	entre la RM 820 et le che- min des vitarelles	20 m MAXIMUM de la limite d'emprise			
LESPINASSE	RM 820	UM4	entre RM 63 et rue de la Mairie	20 m MAXIMUM de la limite d'emprise			
LESPINASSE	RM 820	AUM4 ( hauteur 7 m)	entre la RM 820 et le che- min des vitarelles	25 m de l'axe			
LESPINASSE	RM 820	UA1	Sans objet	35 m/ axe de la voie habitation et 25m/axe de la voie autres constructions			
LESPINASSE					canal laté- ral garonne	6 m pour construction dont l'activité est liée à la voie d'eau – 13 m pour les autres constructions	UM4/UM7/NS
LESPINASSE	Voie ferrée	UA1	Sans objet	15 m de l'axe			
MONDONVILLE							
MONDONVILLE	Rue Porteleny	UM8	Sans objet	À 3 m de l'emplacement réservé			
MONDONVILLE	RN 224 RM1	UM8 AUMf	Sans objet	À 15 m de l'emprise publique.			





## **Annexe 3 - Gestion des accès sur les infrastructures routières**





Commune	Nom de la voie	zone du PLUJ-H concernée	Interdictions d'accès	Autorisation sous conditions
<b>FLOURENS</b>				
<b>FLOURENS</b>	RM 826 (RN126)	UM9, A, N, UA1	Toute création d'accès direct individuel est interdite.	
<b>FONBEAUZARD</b>				
<b>FONBEAUZARD</b>	CD 15	UA	Les parcelles non desservies par une autre voie que le chemin numéro 15 ne seront pas constructibles.	Les parcelles non desservies par une autre voie que le chemin numéro 59 ne seront constructibles que si elles ont un accès à une autre voie publique ou privée.
<b>GAGNAC S/GARONNE</b>				
<b>GAGNAC S/GARONNE</b>	RM 63 et RM 63J	UM7 et UA	Tout nouvel accès ou réaménagement d'un accès existant en vue de desservir une opération d'aménagement sur la RM 63 et la RM 63J est interdit sauf pour ceux prévus dans les orientations d'aménagement	
<b>GRATENTOUR</b>				
<b>GRATENTOUR</b>	RM14, RM77, RM77A et RM59	UM		Les accès sur ces routes es seront autorisées su l'avis du gestionnaire voirie est favorable, en fonction du nombre de logements créés par l'opération et selon la dangerosité du site.
<b>LAUNAGUET</b>				
<b>LAUNAGUET</b>	Chemin n°15 et n°59	A, A1, AAL1, AAL2, NS		Les parcelles non desservies par une autre voie que le chemin numéro 15 et 59 ne seront constructibles que si elles ont un accès à une autre voie publique ou privée.
<b>LAUNAGUET</b>	Chemin n°15 et n°59, voie artérielle du secteur nord (ER n°1)	NL	Les parcelles non desservies par une autre voie que le chemin numéro 15 et n° 59 ainsi que la voie artérielle du secteur nord (ER n°1) ne seront pas constructibles.	
<b>LESPINASSE</b>				
<b>LESPINASSE</b>	RM 820	UM7/UA1/AUM/UIC	Tout nouvel accès est interdit sauf ceux mentionnés dans les orientations d'aménagement	
<b>LESPINASSE</b>	RM 63	UM7/UA1/AUM	Tout nouvel accès est interdit sauf ceux mentionnés dans les orientations d'aménagement	
<b>LESPINASSE</b>	Domaine public Fluvial	UM/UA1	Tout accès au domaine public fluvial est interdit à l'exception es accès liés à une occupation temporaire du domaine public	
<b>LESPINASSE</b>	Chemin du Parc	UA	Tout nouvel accès est interdit	
<b>MONDONVILLE</b>				
<b>MONDONVILLE</b>	Sans objet	Sans objet	Sans objet	
<b>MONDOUZIL</b>				
<b>MONDOUZIL</b>	Sans objet	Sans objet	Sans objet	





## **Annexe 3 – Gestion des clôtures**





Commune	Zone du PLUI-H concernée	Clôtures sur voies et/ou emprises publiques				Clôtures sur limites séparatives		
		Champ d'application	HAUTEUR maximale	CARACTERISTIQUES Et interdictions éventuelles	Préconisations spécifiques	HAUTEUR Maximale	CARACTERISTIQUES Et interdictions éventuelles	Préconisations spécifiques
<b>LAUNAGUET</b>								
<b>LAUNAGUET</b>	UM, UA, UIC, N et A	voies et emprises publiques	1,80 m		Dans le cas d'un mur maçonné, il devra être enduit des deux côtés en harmonie avec l'existant	1,80 m		Dans le cas d'un mur maçonné, il devra être enduit des deux côtés en harmonie avec l'existant
<b>LESPINASSE</b>								
<b>LESPINASSE</b>	UM	sur rue	1,5 m	non réglementé	Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises à ces dispositions	1,80 m	non réglementé	Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises à ces dispositions
<b>LESPINASSE</b>	UA	sur rue	2 m	elles seront constituées : - soit d'une grille à barreaudage vertical - soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte	Au nord du Lac de la Pointe, les clôtures seront constituées par une grille à barreaudage vertical surmontant un mur bahut obligatoirement enduit d'une hauteur maximale de 0,60m. Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc., seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 m. Les portails seront constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.		elle sera soit à l'identique de celles sur rue d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte avec sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 m obligatoire-ment enduit	
<b>LESPINASSE</b>	A et N	emprise publique	1,5 m	non réglementé	Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments.	1,8 m	non réglementé	Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments.
<b>MONDONVILLE</b>								
<b>MONDONVILLE</b>	UM	Sur voies et emprises publiques	1,50 m	- Soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage. - Soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).	Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,70 m pour les voies métropolitaines (RM) et la voie RN224 circulée et 1,50 m pour les autres voies. Dans les 2 cas, elles doivent être constituées : - soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage. - soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1,50 m pour les clôtures de 1,70 m (voies es et voie RN224 circulée) et 0,80 m pour les clôtures de 1,50 m (autres voies). Ces murets pourront être surmontés d'un	1,70 m	Elle sont constituées : - soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage, - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).	



## **Annexe 3 - Implantation des piscines**





Commune	Implantation par rapport aux voles	Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation par rapport aux berges des cours d'eau	Zone PLUI-H
LESPINASSE	2 m	1,5 m à compter de l'intérieur du bassin	sans objet	
MONDONVILLE	sans objet	sans objet	sans objet	
MONDOUZIL	sans objet	sans objet	sans objet	
MONS	sans objet	sans objet	sans objet	
MONTRABÉ	sans objet	sans objet	sans objet	
PIBRAC	sans objet	sans objet	sans objet	
PIN-BALMA	sans objet	sans objet	sans objet	
QUINT-FONSEGRIVES	2 m	2 m	sans objet	Toutes zones
SAINT-ALBAN	sans objet	sans objet	sans objet	
SAINT-JEAN	3 m	3 m	sans objet	Toutes zones
SAINT-JORY	sans objet	sans objet	sans objet	
SAINT-ORENS	2 m	1 m	sans objet	Toutes zones
SEILH	sans objet	sans objet	sans objet	
TOULOUSE	sans objet	sans objet	sans objet	
TOURNEFEUILLE	4m	2m	Néant	Toutes zones
UNION (L')	sans objet	sans objet	sans objet	
VILLENEUVE-TOLOSANE	2 m	2 m	sans objet	UM et AUM





# PLUi-H

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT 2019

Aigrefeuille  
Aucamville  
Aussonne  
Balma  
Beaupuy  
Beauzelle  
Blagnac  
Brax  
Bruguières  
Castelginest  
Colomiers  
Cornbarrieu  
Cugnaux  
Drémil-Lafage  
Fenouillet  
Flourens  
Forbeautzard  
Gagnac-sur-Garonne  
Gratentour  
Launaguet  
Lespinasse  
L'Union  
Mondonville  
Mondouzil  
Mons  
Montrabé  
Pibrac  
Pin-Balma  
Quint-Fonsegrives  
Saint-Alban  
Saint-Jean  
Saint-Jory  
Saint-Orens-de-Gameville  
Seilh  
Toulouse  
Tournefeuille  
Villeneuve-Tolosane

## PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

**3 - Pièces réglementaires**

**3B - Annexes au règlement écrit**

**Annexe 1 : Lexique et table des sigles et abréviations**





## SOMMAIRE

<b>1/ LEXIQUE DU RÈGLEMENT ÉCRIT .....</b>	<b>7</b>
<b>A .....</b>	<b>9</b>
ACCES .....	9
ACROTERE .....	9
ALBÉDO .....	9
ALIGNEMENT DU BATI .....	10
ANNEXE .....	10
ATTIQUE (nom masculin) .....	10
AUTO-CONSOMMATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE OU DE RECUPERATION .....	10
<b>B .....</b>	<b>10</b>
BAIE .....	10
BANDE de constructibilité principale .....	10
BÂTIMENT .....	10
<b>C .....</b>	<b>10</b>
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) .....	10
CONCEPTION BIOCLIMATIQUE .....	10
CONSTRUCTION .....	12
CONTINUITE DU BATI .....	12
<b>D .....</b>	<b>12</b>
DISPOSITIFS D'ÉMISSION / RÉCEPTION NUMÉRIQUE .....	12
<b>E .....</b>	<b>12</b>
ÉLÉMENTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS .....	12
ÉMISSIVITÉ .....	12
EMPRISES .....	13
EMPRISE AU SOL .....	13
EMPRISES PUBLIQUES HORS VOIRIES .....	13
ÉNERGIE .....	13
ÉNERGIE RENOUVELABLE ET DE RECUPERATION (ENR <sub>r</sub> ) .....	13
ÉNERGIE FOSSILE .....	13
ÉNERGIE GRISE .....	14
ESPACES .....	14
ESPACES ACCOMPAGNANT LE BÂTI .....	14
ESPACES DE PLEINE TERRE .....	14
ESPACES COMMUNS .....	14
ETABLISSEMENTS SENSIBLES .....	14
EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE .....	14
<b>H .....</b>	<b>14</b>
HABITAT SEMI-COLLECTIF .....	14
HAUTEUR .....	15
1-HAUTEUR de façade et .....	15
Hauteur hors tout .....	15
2- Hauteur et nombre de « niveaux ou d'étages » pour les constructions à usage d'habitat .....	16
3-HAUTEUR SUR VOIE .....	16
4- HAUTEUR NGF .....	17
5- HAUTEUR SUR LIMITE D'ESPACE CONSTRUCTIBLE .....	17
HEBERGEMENT .....	18



<b>L</b>	<b>18</b>
LIMITE	18
LIMITE DE REcul	18
LIMITE SEPARATIVE	18
LOGEMENT	19
1-LOGEMENT EN ACCESSION A PRIX MAÎTRISE	19
2-LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE	19
3-LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	19
<b>M</b>	<b>20</b>
MAISON INDIVIDUELLE	20
MODENATURE	20
<b>O</b>	<b>20</b>
OPERATION	20
Opération	20
Opération d'ensemble	20
Opération d'aménagement	20
Opération d'aménagement d'ensemble	20
ORIEL	20
OUVRAGE EN TOITURE	20
<b>P</b>	<b>21</b>
PANORAMA	21
PAYSAGE	21
PERSPECTIVE	21
PIGNON	21
<b>R</b>	<b>21</b>
REZ-DE-CHAUSSÉE	21
<b>S</b>	<b>22</b>
SAILLIE HORIZONTALE OU VERTICALE	22
STATIONNEMENT	22
1-STATIONNEMENT MUTUALISATION	22
2-STATIONNEMENT FOISONNEMENT	22
SURFACES	22
SURFACE DE PLANCHER	22
SURFACE DE VENTE	22
<b>T</b>	<b>23</b>
TERRAIN	23
TERRAIN	23
TERRAIN AVANT TRAVAUX	23
TOITURE	23
TOITURE	23
TRANSPORTS	23
TRANSPORTS EN COMMUN STRUCTURANTS	23
TRANSPORTS EN COMMUN EN SITE PROPRE (TCSP)	23
<b>U</b>	<b>24</b>
UNITÉ FONCIÈRE	24
<b>V</b>	<b>24</b>
VOIES	24

**2/ TABLE DES SIGLES ET DES ABRÉVIATIONS ..... 25**

I_ Les pièces du PLUI-H.....	27
II_ Les sigles, définitions et outils du PLUI-H pour traduire le PADD.....	27
III_ Les outils et sigles Habitat.....	28
IV_ Le zonage du PLUI-H.....	28
V_ Les documents « cadre ».....	28
VI_ Les Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC).....	28
VII_ Les autres organismes.....	29
VIII_ Les sigles divers.....	29





## **1/ Lexique du Règlement écrit**

*hors définition des outils du PLUi-H objet de la Partie 2, Titre 2 :*

*« les règles graphiques communes à l'ensemble des zones »*

*Établi en complément du lexique national*

*Tous les schémas ont une valeur illustrative*



**A****ACCES**

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc.).

**ACROTERE**

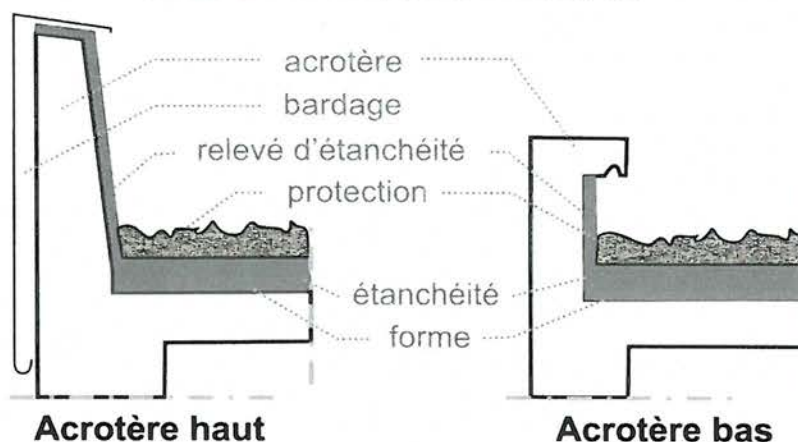
Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord.

- La fonction première de l'acrotère étant de permettre l'étanchéité des toitures terrasses, sa hauteur est limitée à 60 cm et peut être portée à 1 m si des considérations techniques ou esthétiques le justifient.
- Au delà de cette hauteur, l'acrotère sera considéré comme un élément décoratif et ou un élément de la construction :
  - soumis aux conditions d'intégration urbaines et aux caractéristiques architecturales des constructions
  - devant être pris en compte dans la hauteur de façade

Il ne sera donc sera donc pas accepté de plein droit.

**Acrotères en béton armé**

*schéma informatif - non opposable au droit des sols*

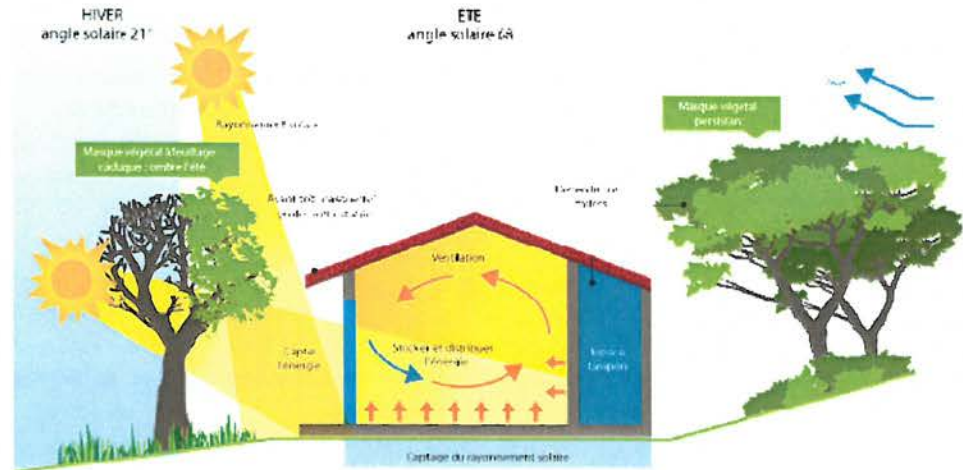
**ALBÉDO**

Tout corps réfléchit une partie de l'énergie solaire qu'il reçoit. L'albédo est le pouvoir réfléchissant d'une surface, soit la part d'énergie solaire réfléchie par rapport à celle reçue. Sa valeur est comprise entre 0 et 1, qui correspond à la fraction de la lumière réfléchie. Plus un corps est clair et plus il est réfléchissant : son albédo est fort. À l'inverse, un corps sombre absorbe davantage les rayons du Soleil : son albédo est faible. En matière de climat, cette variable est importante car elle exprime la part de rayonnement solaire qui va être renvoyée par l'atmosphère et la surface terrestre vers l'espace et qui donc ne servira pas à chauffer la planète. L'effet d'albédo joue donc un rôle sur le climat et l'équilibre thermique de la planète, au même titre que l'effet de serre ou le cycle du carbone. Il est directement impacté par les activités humaines et par le réchauffement climatique. La fonte de la banquise ou les variations d'occupation des sols, comme dans les cas de déforestation massive, entraînent une modification de l'albédo, ce qui contribue à modifier les échanges d'énergie sur la planète, et donc influe sur le climat. Des changements dans la couverture nuageuse entraînent des modifications de l'albédo de la planète et de la transmission du rayonnement infrarouge, donc de l'effet de serre, ce qui contribue aussi à modifier les échanges de chaleur et d'eau sur la planète.



<b>ALIGNEMENT DU BATI</b>	Une construction est implantée à l'alignement dès lors que tout ou partie de sa façade est implantée sur la limite entre le domaine privé et le domaine public ou la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation publique. L'implantation à l'alignement n'entraîne pas l'obligation d'une implantation sur toute la hauteur du bâtiment.
<b>ANNEXE</b>	constructions indépendantes ne dépassant pas 2,50m de haut au faîtage et d'une superficie, ou surface de plancher strictement inférieure à 9m <sup>2</sup>
<b>ATTIQUE (nom masculin)</b>	Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.
<b>AUTO-CONSUMMATION D'ÉNERGIE RENOUELEBLE OU DE RECUPERATION</b>	Produire soi même l'énergie que l'on consomme. Elle peut être totale, avec stockage du surplus produit non consommé ou avec vente sur le réseau du surplus non consommé.
<b>B</b>	
<b>BAIE</b>	Une baie est une ouverture dans un mur destinée à laisser un passage à travers le mur pour circuler (la porte et le portail), pour éclairer, pour aérer, (la fenêtre et le jour).
<b>BANDE de constructibilité principale</b>	Bande de profondeur variable, compté à partir de la limite des voies ou emprises, existantes ou projetées, ou toute mention citée au règlement écrit et/ou graphique : limite de recul, implantation graphique, réservation d'espace publique...
<b>BÂTIMENT</b>	Volume construit , avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc... y compris les parties en sous-sols .
<b>C</b>	
<b>COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)</b>	Rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction
<b>CONCEPTION BIOCLIMATIQUE</b>	<p>On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.</p> <p>Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.</p> <p>Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte.</p>

Une attention tout particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).



La conception bioclimatique s'articule autour des 4 axes suivants :

### **1. Capter / se protéger de la chaleur**

Dans l'hémisphère nord, en hiver, le soleil se lève au Sud Est et se couche au Sud-Ouest, restant très bas (22° au solstice d'hiver). Seule la façade Sud reçoit un rayonnement non négligeable durant la période d'hiver. Ainsi, en maximisant la surface vitrée au sud, la lumière du soleil est convertie en chaleur (effet de serre), ce qui chauffe le bâtiment de manière passive et gratuite.

En été, le soleil se lève au Nord Est et se couche au Sud-Ouest, montant très haut (78° au solstice d'été). Cette fois-ci, ce sont la toiture, les façades Est (le matin) et Ouest (le soir) qui sont le plus irradiées. Quant à la façade Sud, elle reste fortement irradiée mais l'angle d'incidence des rayons lumineux est élevé. Il convient donc de protéger les surfaces vitrées orientées Sud via des protections solaires horizontales dimensionnées pour bloquer le rayonnement solaire en été. Sur les façades Est et Ouest, les protections solaires horizontales sont d'une efficacité limitée car les rayons solaires ont une incidence moins élevée. Il conviendra d'installer des protections solaires verticales, d'augmenter l'opacité des vitrages (volets, vitrage opaque) ou encore de mettre en place une végétation caduque.

### **2. Transformer, diffuser la chaleur**

Une fois le rayonnement solaire capté et transformé en chaleur, celle-ci doit être diffusée et/ou captée. Le bâtiment bioclimatique est conçu pour maintenir en équilibre thermique entre les pièces, diffuser ou évacuer la chaleur via le système de ventilation..

### **3. Conserver la chaleur ou la fraîcheur**

En hiver, une fois captée et transformée, l'énergie solaire doit être conservée à l'intérieur de la construction et valorisée au moment opportun.

En été, c'est la fraîcheur nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour.

### **4. Favoriser l'éclairage naturel**

L'optimisation des apports d'éclairage naturel, réduisant la consommation électrique d'éclairage est également un point essentiel de la conception bioclimatique.



<b>CONSTRUCTION</b>	Englobe non seulement les bâtiments, mais tout type d'ouvrage "construit": (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle supérieure à 0,60 m du sol naturel, les annexes couvertes liées à l'élimination des déchets et aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, etc) y compris les parties en sous-sols.
<b>CONTINUITÉ DU BÂTI</b>	<p>En terme réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ la continuité du bâti s'entend en premier lieu comme la faculté d'implanter les constructions sur les 2 limites séparatives latérales</li> <li>→ elle s'entend aussi comme la faculté d'implanter les construction d'une limite latérale à l'autre. Afin d'éviter des « effets de barre » engendrés par des linéaires de façades trop importants, conserver des perspectives visuelles...etc les dispositions réglementaires du PLUi-H prévoient les cas dans lesquels une discontinuité du bâti est admise ou imposée</li> </ul>
<b>D</b>	
<b>DISPOSITIFS D'ÉMISSION / RÉCEPTION NUMÉRIQUE</b>	antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile... ainsi que leurs armoires techniques.
<b>E</b>	
<b>ÉLÉMENTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS</b>	Ils comprennent : les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chauffage et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc ...
<b>ÉMISSIVITÉ</b>	<p>L'émissivité correspond à la capacité d'un matériau à émettre de l'énergie par rayonnement (radiation).</p> <p>L'émissivité d'un matériau dépend de sa nature, de son état de surface et de sa température. Elle correspond au rapport d'énergie qu'un corps rayonne par rapport à celle qu'un corps noir rayonnerait à la même température.</p> <p>Dans le cas du corps noir, il absorbe et renvoi la totalité de l'énergie, ce qui correspond à une émissivité égale à 1. Tous les autres corps possèdent une émissivité inférieure à 1. Le coefficient d'émissivité varie en fonction de la longueur d'onde du signal émis.</p> <p>Les matériaux que l'on trouve à l'intérieur d'un bâtiment émettent typiquement des radiations sous forme de rayons infrarouges de très grande longueur d'onde. Des abaques ont été réalisés permettant de lister l'émissivité de l'ensemble des matériaux. La connaissance de cette grandeur est fondamentale pour une bonne mesure en thermographie infrarouge.</p>



<b>EMPRISES</b>	
<b>EMPRISE AU SOL</b>	<p>Projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus avec une liste de constructions ou d'éléments constructifs exclus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les sous-sols</li> <li>→ les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel</li> <li>→ les ouvrages végétalisés dont la hauteur, au dessus du terrain naturel, ne dépasse pas 1.50 m et dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm, a usage de stationnement des véhicules ou de locaux techniques ou de stockage</li> <li>→ les emplacements couverts réservés aux deux-roues,</li> <li>→ les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60 cm du terrain et de plain-pied avec le RDC</li> <li>→ les saillies, non constitutives de surface de plancher,</li> <li>→ les pergolas,</li> <li>→ les piscines, couvertes ou non, construites au niveau du sol c'est à dire ne dépassant pas 60 cm du terrain naturel couvertes ou non</li> <li>→ Les constructions indépendantes ne dépassant pas 2,50m de haut au faîtage et d'une superficie, ou surface de plancher strictement inférieure à 9m<sup>2</sup></li> <li>→ les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou des opérations d'aménagements, y compris les locaux et aires de stockage des ordures ménagères</li> <li>→ les éléments techniques des constructions</li> <li>→ les éléments permettant l'amélioration de la performance énergétique dans le cas de constructions existantes, dans limite de 30cm</li> </ul>
<b>EMPRISES PUBLIQUES HORS VOIRIES</b>	<p>Ils s'agit des emprises non constitutives d'une voirie publique ou ouverte à la circulation publique définie ci avant à savoir : les parcs et jardins publics même ouverts au public, voies ferrées, voies navigables, les aéroports, les places publiques quand elles ne sont pas considérées comme étant l'accessoire d'une voirie, les cheminements piétons-cycles indépendants d'une voirie, etc....</p>
<b>ÉNERGIE</b>	
<b>ÉNERGIE RENOUVELABLE ET DE RECUPERATION (ENRr)</b>	<p>Ce sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse. On englobe aussi dans les énergies renouvelables les flux de déchets organiques de l'activité économique qui peuvent donner lieu à une valorisation énergétique : déchets de l'agriculture et de l'exploitation forestière, part fermentescible des déchets industriels et des ordures ménagères. Enfin, la commission européenne a introduit l'énergie aérothermique dans la comptabilité des bilans énergies renouvelables des états membres. Les énergies de récupération comprennent toutes les sources de chaleur perdue qui peuvent être valorisées (eaux usées, air vicié, incinération des ordures ménagères, eaux de refroidissement industrielles...)</p>
<b>ÉNERGIE FOSSILE</b>	<p>On appelle « énergie fossile » l'énergie produite par la combustion du charbon, du pétrole ou du gaz naturel. Ces combustibles, riches en carbone et hydrogène, sont issus de la transformation de matières organiques enfouies dans le sol pendant des millions d'années (d'où le terme "fossiles").</p>

<b>ÉNERGIE GRISE</b>	Toutes les étapes de vie d'un produit de construction sont énergivores : l'extraction des matières premières, les étapes de transformation, les conditionnements, la mise en œuvre, le recyclage, la destruction et tous les transports utilisés. En additionnant l'énergie primaire consommée à chacune de ces étapes, on obtient l'énergie grise. L'énergie grise d'un bâtiment correspond donc à la somme des énergies grises des produits qui le composent.
<b>ESPACES</b>	
<b>ESPACES ACCOMPAGNANT LE BÂTI</b>	Partie(s) de l'unité foncière libre(s) de toute construction en surface à l'exclusion des constructions ne constituant pas de l'emprise au sol telle que définie par le règlement ; Ils comprennent d'une part les espaces de pleine terre et d'autre part les autres espaces affectés aux circulations motorisées, et tout usage liés à la construction ne constituant pas de l'emprise au sol.
<b>ESPACES DE PLEINE TERRE</b>	Espaces de terre meuble engazonnés et plantés, libres de toute construction en surface comme en sous-sol. Ils peuvent comprendre les cheminements piétons, parvis, etc ... s'ils sont traités de manière perméable. Ils ne comprennent pas les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines , etc ... NB : Les espaces de pleine terre des documents graphiques de détails du règlement permettent certains modes d'occupation du sol définis par le règlement.
<b>ESPACES COMMUNS</b>	Espaces communs non construits ne comprenant pas les circulations motorisées, les stationnements
<b>ETABLISSEMENTS SENSIBLES</b>	Sont considérés comme « établissements sensibles » toutes constructions d'enseignement, de petite enfance, de soin et de santé accueillant de façon permanente ou provisoire un public plus vulnérable (enfants, personnes âgées ou handicapées). Les populations difficilement déplaçables sont intégrées dans la définition de l'établissement sensible (prison, centre de rétention....)
<b>EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE</b>	L'extension d'une construction existante s'entend comme un agrandissement, en continuité de ladite construction, au sol, et/ou en hauteur (on parle alors de surélévation) sans que la surface de plancher nouvellement créée ne dépasse 50 % de la surface de plancher existante. Au delà de ce seuil, le projet de construction est considéré comme une construction nouvelle pour l'application des règles du PLUi-H.
<b>H</b>	
<b>HABITAT SEMI-COLLECTIF</b>	l'habitat intermédiaire doit recouper 3 critères essentiels et cumulatifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>→ accès individuels</li> <li>→ espaces extérieurs privatifs</li> <li>→ R+3 max</li> </ul> <p><b><u>Précision terminologique</u></b></p> <p>L'habitat semi-collectif peut souvent être appelé «habitat intermédiaire ». Il est préconisé d'utiliser la terminologie d'habitat semi-collectif, pour limiter la confusion avec la typologie « logement intermédiaire » du logement social.</p>



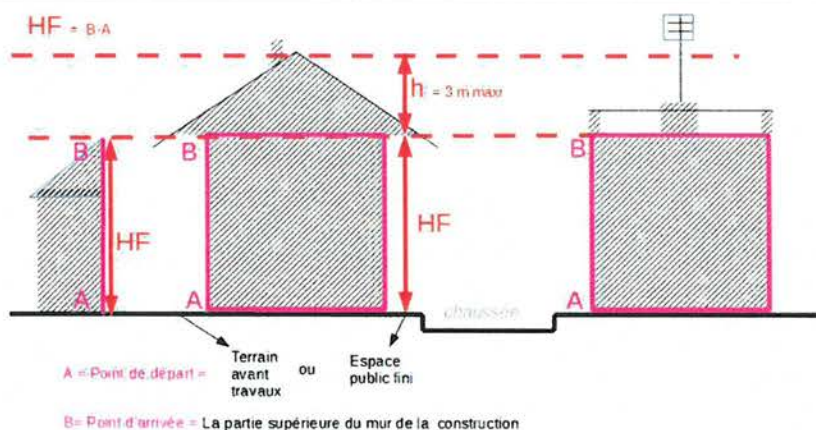
**HAUTEUR****1-HAUTEUR de  
façade et  
Hauteur hors tout**

**1- La hauteur de façade (HF)** d'un bâtiment est la différence d'altitude, en tout point du bâtiment, entre :

- d'une part le niveau fini de l'espace public existant ou projeté, ou à défaut le terrain avant travaux (point A)
- et d'autre part le point haut du bâtiment (point B) tel que défini ci-après :

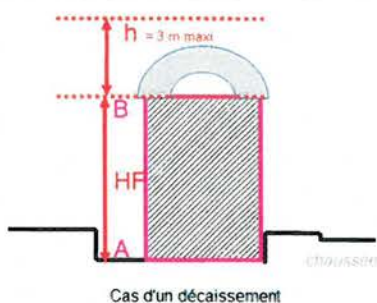
le point haut du bâtiment est constitué par la limite supérieure des parois verticales (murs) ou définissant la verticalité de la construction, cette limite excluant les éléments de hauteurs variables (sablères, acrotères, isolation ... tels que définis dans le lexique le cas échéant) et les pignons, ces éléments étant inclus dans la hauteur « h » ci après définie.

La Hauteur de Façade ne comprend pas les éléments techniques définis au présent lexique

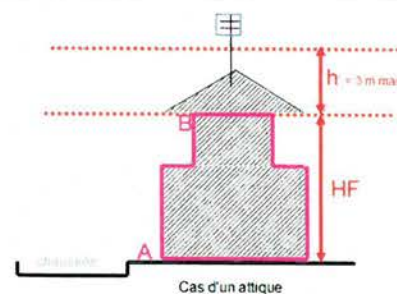


Les ouvrages en toitures, qui ne sont pas sur le même plan que celui de la façade, et les trouées franches ne comptent pas dans la hauteur de façade s'il s'agit d'éléments ponctuels et limités et dont la superficie est par conséquent largement inférieure à la surface du pan de toiture dans lequel ils s'implantent

**En cas de toiture terrasse**, la hauteur de l'acrotère ne rentre pas dans le calcul de la hauteur sur façade si et seulement si la hauteur de l'acrotère est ≤ à 60 cm, voire 1 m si des considérations techniques ou esthétiques le justifient. Au-delà, l'acrotère sera considéré comme un élément de la façade devant être pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade »



Si le projet entraîne un **décaissement** du terrain naturel, alors la mesure de la hauteur s'effectue par rapport au niveau du sol après achèvement des travaux. Les rampes d'accès à un parking en sous sol ou semi enterré ne sont pas considérées comme un décaissement pour le calcul de la hauteur.



**2- En cas de terrains en pente**, la hauteur définie par le règlement pourra être majorée de la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain avant travaux, au niveau de l'implantation du futur bâtiment, et dans la limite de 1 m. En cas de décaissement, cette faculté ne doit pas avoir pour effet de majorer la hauteur de façade au niveau du décaissement. Par ailleurs, cette faculté ne s'applique pas pour les constructions projetées sur la limite séparative dès lors que l'implantation en limite séparative n'est pas admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.



**3- La hauteur hors tout : HF + h**

Elle correspond

- à la hauteur de façade (HF)
- à la hauteur complémentaire autorisée (h)

En effet, au dessus de la hauteur de façade est admise une hauteur « h » dans laquelle devront s'inscrire tous les types de toiture

- h = hauteur de l'aplomb du nu de la façade jusqu'au point le plus élevé du toit (notion de hauteur hors tout) et limitée à 3 m

Elle ne comprend pas les éléments techniques : antennes, cheminées...etc (cf définition au présent lexique) qui sont donc admis au dessus de cette hauteur en restant soumises aux dispositions relatives aux caractéristiques architecturales.

**2- Hauteur et nombre de « niveaux ou d'étages » pour les constructions à usage d'habitat**

La définition d'un niveau ainsi que la correspondance entre la hauteur de façade et un nombre de niveau généralement équivalent est donné à titre d'information, afin d'avoir un point de repère.

Le niveau R est le 1er niveau d'un bâtiment et correspond le plus souvent au rez de chaussée. Le code de la construction précise que si le bâtiment comporte plusieurs rez-de-chaussée, les étages sont comptés à partir du plus bas niveau d'accès pour les piétons.

**Les étages sont comptés au dessus du 1er rez de chaussée.**

Les surfaces de planchers intérieures aux logements (mezzanines...etc) ne rentrent pas dans l'appréciation du nombre de niveaux.

Les surfaces affectées au stationnement peuvent être comptées comme un niveau si elles constituent de l'emprise au sol (voir définition).

Enfin, les demi-niveaux sont appréciés au cas par cas pour appréhender le nombre de niveaux.

**A partir de ces éléments de définition, il est possible d'établir à titre d'illustration une correspondance entre la hauteur de façade et le nombre d'« étages ou niveaux » pour les constructions à usage d'habitat seulement, sachant que la hauteur d'un niveau est fixée à 3 m pour cette destination :**

hauteur de façade..... nombre de niveau :	hauteur de façade... nombre de niveau :
3m .....R0	12m (entre 11,50m et 13 m) ..R + 3
6m (entre 5,50m et 7m) .....R + 1	15 m (entre 14,50m et 16 m) .R + 4
9m (entre 8,50m et 10m) .....R + 2	etc ...

**3-HAUTEUR SUR VOIE**

**La hauteur sur voie d'un bâtiment** est définie par un rapport à la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (hors débord de toit) au point le plus proche de l'alignement opposé.

Cette hauteur est exprimée selon un ratio inscrit au règlement graphique du règlement :  $H=L$  ;  $H=4/3L$  ;  $H=L+3m$  ;  $H = 1/2L...$

Ce mode de fixation vise essentiellement à garantir l'ensoleillement des rues et des bâtiments et à préserver une proportion harmonieuse entre la largeur de la voie et les constructions qui la bordent (éviter l'effet couloir des grandes hauteurs bordant des artères étroites).

*Illustrations de la Hauteur sur Voie :*

*Dans les exemples qui suivent, la règle graphique « étiquette » comporte une valeur pour la hauteur sur voie (HV) de  $4/3L$  et une Hauteur de Façade maximale autorisée de 21 m .*

*Avec une distance L de 12m (L = distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (hors débord de toit) au point le plus proche de l'alignement opposé) :*

*$HV = 4 \times (1/3 \times 12) = 4 \times 4 = 16 \text{ m maximum.}$*

Illustration 1 : un projet à l'alignement de l'espace public

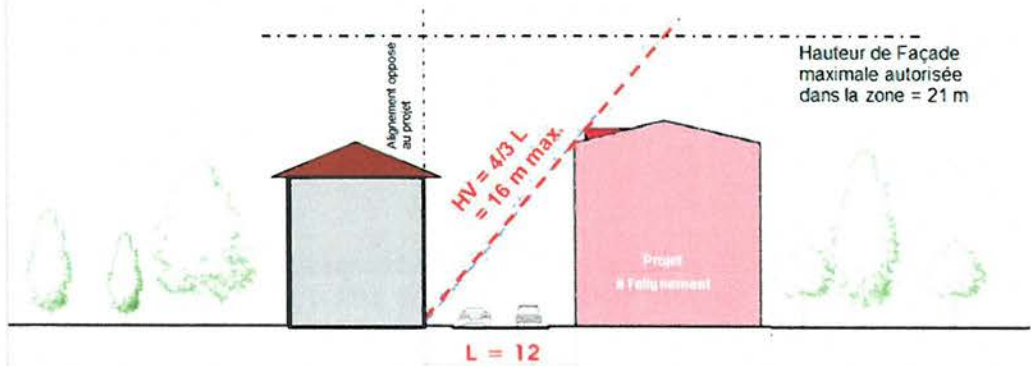


Illustration 2 : un projet en retrait de l'espace public



**NB :**

- Les ouvrages en toitures (cf définition dans le présent lexique) doivent respecter la hauteur sur voie
- Les débords de toitures ne sont en revanche pas pris en compte pour l'application de la hauteur sur voie

**4- HAUTEUR NGF**

La hauteur hors tout de toute construction ne peut dépasser la hauteur mentionnée sur le document graphique du règlement qui est fixée par rapport au niveau de la mer ou « Nivellement Général de France » (NGF).

**5- HAUTEUR SUR LIMITE D'ESPACE CONSTRUCTIBLE**

Il s'agit d'une hauteur « relative », c'est à dire une hauteur variable en fonction du recul du bâtiment par rapport à la limite de l'espace constructible. Cette règle est présente dans les secteurs soumis à des règlements graphiques de détail et offre la possibilité de favoriser les attiques.

Elle est représentée par une étiquette bleue avec une écriture blanche qui signifie que, si tout ou partie de la construction présente un recul par rapport à la limite de l'espace constructible, alors la hauteur mentionnée par le règlement graphique de détail peut être augmentée dans la limite d'une hauteur correspondant à la largeur du recul.



## HEBERGEMENT

Il s'agit d'une sous-destination de la destination habitation mentionnée définie par les articles R 151-27 et 28 du code de l'urbanisme. Cette sous destination comporte les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

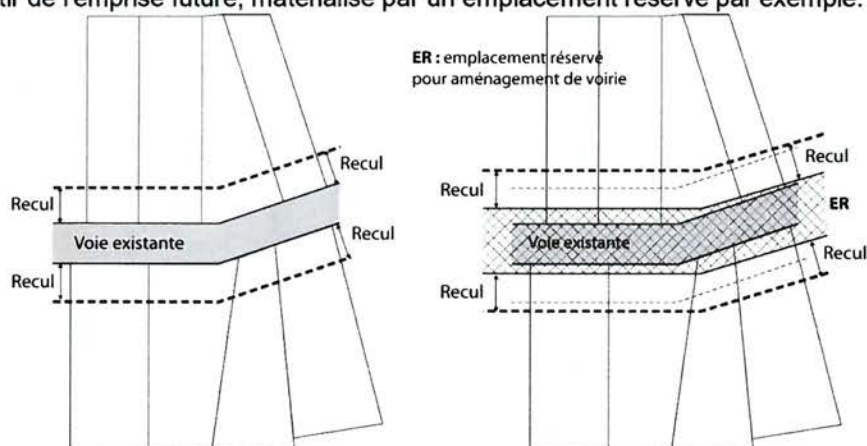
## L

## LIMITE

### LIMITE DE REcul

C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique existante ou projetée. Cette limite peut être définie par le règlement écrit et/ou graphique ainsi que par des servitudes.

Dans le cas d'une voie ou d'une emprise publique projetée, la marge de recul est calculée à partir de l'emprise future, matérialisé par un emplacement réservé par exemple.



### LIMITE SEPARATIVE

Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë. La limite du domaine ferroviaire est considérée comme une limite séparative de propriété.

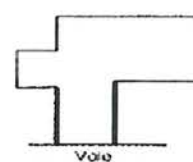
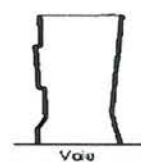
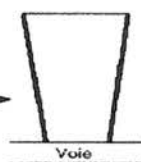
#### LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

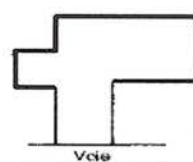
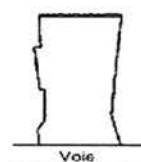
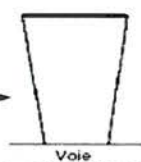
#### LIMITE SEPARATIVE AUTRE QUE LATÉRALE

Toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Limites latérales



Limites de fond de parcelle

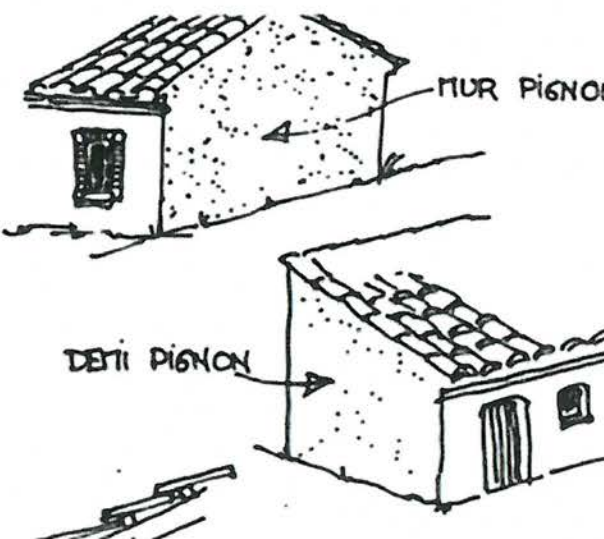




<b>LOGEMENT</b>	
<b>1-LOGEMENT EN ACCESSION A PRIX MAÎTRISE</b>	<p>Logement acquis dans le cadre d'une accession à la propriété par un propriétaire occupant et à titre de résidence principale, qui répond à l'un des cas de figure suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ logement donnant droit à un taux de réduit de TVA dans le cadre d'un dispositif national (PSLA, accession dans les zones ANRU / QPV ou leur périmètre de 300 ou 500 m ou autre dispositif futur éventuel),</li> <li>→ logement de droit commun à taux normal de TVA respectant volontairement des plafonds de prix de vente et de ressources des acquéreurs par la prise en compte d'un plafond de prix de vente de 3000 € TTC (*) par m<sup>2</sup> de surface utile (définition par analogie au PSLA) et le respect des plafonds de ressources au P.A.S. (Prêt à l'Accession Sociale).</li> </ul> <p>(*) Le prix de vente plafond pourra être actualisé selon les modalités prévues dans la fiche action 1.2 du POA thématique.</p> <p><b>Définition de la Surface Utile :</b></p> <p>Art R331-10 du code de la construction et de l'habitation ; arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R 353-16 et de l'article R 331-10 du code de la construction et de l'habitation, arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour les opérations de location accession à la propriété immobilière.</p>
	<p><b><u>Concernant le contrôle du respect du % minimum de surface plancher (SP) affectée à l'accession à prix maîtrisé :</u></b></p> <p>Le contrôle du % de la SP affectée à l'accession à prix maîtrisé, des plafonds de ressource et du montant du prix de vente plafonné tel que défini ci-dessus sera valablement établi au moyen de la production d'une attestation du notaire dans l'année suivant l'achèvement du programme immobilier.</p>
<b>2-LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE</b>	<p>Il s'agit de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) agréés à des bailleurs sociaux (organismes HLM), ou de logements titulaires d'un « Bail Réel Solidaire » (BRS) avec un Organisme de Foncier Solidaire ou toute autre structure habilitée.</p>
<b>3-LOGEMENT LOCATIF SOCIAL</b>	<p>Il Comprend les logements locatifs décomptés dans le cadre de l'inventaire annuel institué par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) tels que définis par Programme d'Orientation et d'Action du PLUi-H, à savoir les logements financés par les types de prêt suivants : Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Social (PLS).</p>

<b>M</b>	
<b>MAISON INDIVIDUELLE</b>  <b>SOURCE</b> : réponse minist. QE 17-11-2015	<p>En vertu des dispositions du code de la construction et de l'habitation, en particulier les articles L. 231-1 et L. 232-1, constitue une maison individuelle l'immeuble à usage d'habitation ou l'immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.</p>
<b>MODENATURE</b>	<p>on appelle <b>modénature</b> les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.</p>
<b>O</b>	
<b>OPERATION</b>	
<b>Opération</b>	<p>Dans le règlement, il s'agit d'un terme général employé pour désigner l'action de construire, démolir, aménager, réhabiliter...Il désigne souvent une action spécifique (ex : opération de démolition-reconstruction) ou une construction qui revêt une certaine importance par sa taille en tant que telle ou par rapport au tissu environnant.</p> <p>Terme similaire : construction, projet, etc...</p>
<b>Opération d'ensemble</b>	<p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la construction d'un ou plusieurs bâtiments à destination principale <b>d'habitation</b>, comportant plus de <b>10 logements</b> et aboutissant à une <b>urbanisation cohérente</b> d'une unité foncière en terme de formes urbaines et d'intégration dans les quartiers environnants, existants ou futurs.</li> <li>- et/ou de la construction d'un ou plusieurs bâtiments à <b>usage d'activité</b> (toute autre destination que l'habitat) et supérieure à <b>5000 m<sup>2</sup> de surf. de plancher</b></li> </ul> <p>Ce terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. n'exclut pas une pluralité de destinations accompagnant l'habitat</li> <li>. est indépendant de toute référence à une procédure particulière, en particulier de type lotissement, ou « permis de construire valant division » prévu à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
<b>Opération d'aménagement</b>	<p>Ce terme désigne l'action d'aménager sans pour autant qu'il y ait concomitamment celle de construire (viabiliser, diviser un ou des terrain(s), requalifier des espaces...etc). Il vise essentiellement les lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les opérations visées à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, etc ...</p>
<b>Opération d'aménagement d'ensemble</b>	<p>L'opération d'aménagement « d'ensemble » s'applique aux zones à urbaniser et signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Ce terme ne fait pas référence à une procédure particulière.</p>
<b>ORIEL</b>	<p>Un oriel est « une baie vitrée avancée » en encorbellement (<b>saillie sur un mur, formée par une ou plusieurs pierres posées l'une sur l'autre, et plus saillantes les unes que les autres</b>) aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. En cas de fenêtre construite en arc de cercle, on parle aussi de « fenêtre arquée » (bow window en anglais)</p>
<b>OUVRAGE EN TOITURE</b>	<p>Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture. Il est rappelé qu'il ne compte pas dans le calcul de la hauteur de façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il n'est pas sur le même plan que celui de la façade</li> <li>- s'il s'agit d'élément(s) ponctuel(s) et limitée, et dont la superficie est par conséquent largement inférieure à celle de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante.</li> </ul>



<b>P</b>	
<b>PANORAMA</b>	Vaste étendue de pays qu'on découvre d'une hauteur.
<b>PAYSAGE</b> sources : Convention européenne du paysage, Diagnostic paysager de la métropole	<p>Le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations.</p> <p>Le paysage est le résultat d'une géographie particulière, d'une histoire et d'une culture collective. Il s'appréhende de façon objective, en s'intéressant au relief, à l'occupation du sol..., mais aussi de façon plus subjective, selon la sensibilité de l'observateur, ses influences culturelles, historiques ou esthétiques.</p> <p>Le paysage représente donc une entité générale dans laquelle s'articulent et entrent en interrelations plusieurs composantes telles que le patrimoine bâti, le patrimoine végétal, les vues...</p>
<b>PERSPECTIVE</b> source : Larousse	Vue qu'on a, d'un endroit déterminé, d'un paysage, d'un ensemble architectural.
<b>PIGNON</b>	<p>Partie supérieure (en général triangulaire) d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes (pièces de bois ou de métal triangulées supportant les versants d'une toiture) et portant les versants du toit.</p>  <p><b>Pignon aveugle</b>  Pignon présentant un mur sans ouverture</p>
<b>R</b>	
<b>REZ-DE-CHAUSSÉE</b>	<p>Il s'agit du niveau situé immédiatement au dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi enterré.</p> <p>Dans le cas d'un terrain en pente, pour les constructions dont une façade donne sur voie, le niveau du rez-de-chaussée est celui qui se trouve au niveau de la voie.</p>



<b>S</b>	
<b>SAILLIE HORIZONTALE OU VERTICALE</b>	Il s'agit d'un ouvrage ou d'une partie d'ouvrage, débordant le volume virtuel maximum, délimité par les différentes surfaces enveloppes limites résultant de l'application des règles d'implantation et de la hauteur du présent règlement, autorisé et à l'intérieur duquel toute construction doit s'inscrire. Ainsi, toute saillie horizontale peut être assimilée à une saillie par rapport à un mur extérieur situé sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites et toute saillie verticale peut être assimilée à une saillie par rapport à une toiture située sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites.
<b>STATIONNEMENT</b>	
<b>1-STATIONNEMENT MUTUALISATION</b>	Tout ou partie du nombre de place exigé à l'occasion de plusieurs projets est regroupé en un seul endroit (économie réalisée dans le coût de construction et/ou optimisation du foncier dédié au stationnement). <b>La définition de la mutualisation retenue dans le PLUi-H intègre également la notion de foisonnement du stationnement.</b>
<b>2- STATIONNEMENT FOISONNEMENT</b>	Une même place de parking sert à plusieurs destinations en fonction des usages/heures de la journée (économie réalisée par la diminution du nombre de places)
<b>SURFACES</b>	
<b>SURFACE DE PLANCHER</b>  Article R111-22 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.	<p><b><i>Cette définition est donnée à titre d'information. Il est précisé que la définition à appliquer est celle définie par le code de l'urbanisme en vigueur</i></b></p> <p>La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</li> <li>2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;</li> <li>3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;</li> <li>4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;</li> <li>5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</li> <li>6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;</li> <li>7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;</li> <li>8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.</li> </ol>
<b>SURFACE DE VENTE</b>  source : Insee	<p>Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).</p> <p>Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.</p> <p>Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.</p>

<b>T</b>	
<b>TERRAIN</b>	
<b>TERRAIN</b>	<p>Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision</p> <p><b><u>UNITÉ FONCIÈRE :</u></b> Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquels ceux-ci sont titrés.</p> <p><b><u>TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET :</u></b> Ensemble des parcelles contiguës n'appartenant pas forcément à un même propriétaire ou à une même indivision mais correspondant à l'assiette du projet objet d'une demande d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable).</p>
<b>TERRAIN AVANT TRAVAUX</b>	Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.
<b>TOITURE</b>	
<b>TOITURE</b>	<p>C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.</p> <p><b><u>PAN DE TOITURE</u></b> Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.</p> <p><b><u>TROUÉE FRANCHE</u></b> Il s'agit d'une trouée bordée sur l'ensemble de ses côtés par des versants de toiture et créée en vue de la réalisation d'une terrasse accessible. Il est rappelé qu'elle ne compte pas dans le calcul de la hauteur de façade s'il s'agit d'élément(s) ponctuel(s) et limité(s), et dont la superficie est par conséquent largement inférieure à celle de la surface du pan de toiture dans laquelle elles sont créées.</p> <p><b><u>VERSANT DE TOITURE</u></b> Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.</p>
<b>TRANSPORTS</b>	
<b>TRANSPORTS EN COMMUN STRUCTURANTS</b>	<p>Il s'agit des transports en commun cartographiés dans le PADD dans l'axe « privilégier le développement de la ville sur elle-même ».</p> <p>Certains de ces modes de transport ont ou auront une qualité de desserte qui justifie la mise en place de mesures réglementaires spécifiques en faveur de la cohérence urbanisme / mobilité.</p>
<b>TRANSPORTS EN COMMUN EN SITE PROPRE (TCSP)</b>	Un <b>transport</b> collectif en <b>site propre (TCSP)</b> est un <b>transport en commun</b> qui emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé. L'axe de TCSP peut ponctuellement être partagée avec la circulation automobile.



<b>U</b>	
<b>UNITÉ FONCIÈRE</b>	Voir terrain
<b>V</b>	
<b>VOIES</b>	<p><b><u>VOIE EN IMPASSE</u></b></p> <p>Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, notamment ceux de secours et des ordures ménagères.</p> <p><b><u>VOIE PRINCIPALE ET SECONDAIRE</u></b></p> <p>Lorsqu'une parcelle possède un accès sur les deux voies, la voie principale est celle à laquelle est adressé le terrain.</p> <p><b><u>VOIE PUBLIQUE ou VOIE PRIVEE ouverte à la circulation publique</u></b></p> <p>L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.</p> <p>Les voies comprennent donc non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers. En font également partie, les parkings publics (accessoires de la voirie).</p> <p>Les voies publiques ou susceptibles d'être ouverte à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de collecte des déchets. Les voies publiques ou appelée à être rétrocédées dans le domaine public devront être conformes aux spécificités édictées par Toulouse Métropole et en particulier au Cahier de prescriptions pour le classement des voies privées de Toulouse Métropole.</p>
	<p><b><u>VOIE PRIVEE</u></b></p> <p>Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage non ouvert à la circulation publique mais disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc.)</p> <p>Les voies privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile</p> <p><b><u>LES VENELLES</u></b></p> <p>Les venelles sont des voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique.</p> <p>Les venelles permettent principalement la desserte locale : accès piéton, vélos et/ou desserte des garages privatifs.</p>



## **2/ Table des sigles et des abréviations**



<b>PLUI-H :</b> Plan local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat	<b>PLU :</b> Plan Local d'Urbanisme  <b>POS :</b> Plan d'Occupations des Sols
<b>I_ Les pièces du PLUI-H</b>	
<b>DGR :</b> Document Graphique du Règlement  <b>EIE :</b> État Initial de l'Environnement <b>OAP :</b> Orientation d'Aménagement et de Programmation <b>PADD :</b> Projet d'Aménagement et de Développement Durables	<b>POA :</b> Programme d'Orientations et d'Actions <b>RE :</b> Règlement Écrit <b>RdP :</b> Rapport de Présentation
<b>II_ Les sigles, définitions et outils du PLUI-H pour traduire le PADD</b>	
<b>CEPT :</b> Coefficient d'Espaces de Pleine Terre  <b>CES :</b> Coefficient d'Emprise au Sol <b>Ch :</b> Chambre <b>CSE :</b> Coefficient de Surface Éco-aménageable <b>DPU :</b> Droit de Préemption Urbain <b>DUP :</b> Déclaration d'Utilité Publique	<b>Loi SRU :</b> Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain  <b>Mini :</b> Minimum <b>NR :</b> Non Réglementé <b>PI :</b> Place de stationnement  <b>PVC :</b> Principes de Voies de Circulation <b>QPV :</b> Quartier Prioritaire de la Ville
<b>EBC :</b> Espace Boisé Classé <b>EBP :</b> Élément Bâti Protégé <b>EICE :</b> Espaces Inconstructibles pour Continuités Écologiques <b>EICSP :</b> Équipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics <b>ER :</b> Emplacement Réservé <b>ERL :</b> Emplacement Réservé pour le Logement <b>ES :</b> Emprise au Sol  <b>EUP :</b> Ensembles Urbains Protégés  <b>EVP :</b> Espace Vert Protégé <b>GES :</b> Gaz à Effet de Serre <b>HF :</b> Hauteur de Façade <b>HV :</b> Hauteur sur Voie <b>ICU :</b> Îlots de Chaleur Urbains <b>LAAAF :</b> Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et de la Forêt <b>Loi ALUR :</b> Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové <b>Loi ENE :</b> Loi d'Engagement National pour l'Environnement	<b>RDC :</b> Rez de Chaussée <b>SAU :</b> Surface Agricole Utile <b>SC :</b> Surface Commerce  <b>SEP :</b> Servitude d'Équipement Public  <b>SIP :</b> Site d'Intérêt Paysager <b>SP :</b> Surface de Plancher  <b>SPL :</b> Secteurs à Pourcentages de Logements sociaux <b>STECAL :</b> Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées  <b>SUP :</b> Servitude d'Utilité Publique <b>SV :</b> Surface de Vente <b>TVB :</b> Trame Verte et Bleue <b>ZAC :</b> Zone d'Aménagement Concerté <b>ZAD :</b> Zone d'Aménagement Différé <b>ZAP :</b> Zone Agricole Protégée  <b>ZPF :</b> Zone de Protection Futures  <b>ZPPAUP :</b> Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager



III_ Les outils et sigles Habitat	
<b>LLS :</b> Logements Locatifs Sociaux	<b>PLS :</b> Prêt Locatif Social
<b>Logt :</b> Logement	<b>PLUS :</b> Prêt Locatif à Usage Social
<b>PLAI :</b> Prêt Locatif Aidé d'Intégration	<b>PSLA :</b> Prêt Social Location Accession
<b>PLH :</b> Programme Local de l'Habitat	
IV_Le zonage du PLUI-H	
<b>Zone A :</b> Zone Agricole	<b>Zone NS :</b> Zone Naturelle Stricte
<b>Zone AU :</b> Zone à Urbaniser	<b>Zone UA :</b> Zone Urbaine dédiée aux Activités économiques
<b>Zone AUF :</b> Zone à Urbaniser fermée	<b>Zone UIC :</b> Zone dédiée aux équipements collectifs et de services publics
<b>Zone N :</b> Zone Naturelle	<b>Zone UM :</b> Zone Urbanisée Mixte (Numérotée de UM1 à UM10)
<b>Zone NC :</b> Zone Naturelle spécifique aux activités de carrières	<b>Zone UP :</b> Zone Urbaine de Projet
<b>Zone NL :</b> Zone Naturelle de Loisirs	
V_ Les documents « cadre »	
<b>AVAP :</b> Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine	<b>PPRT :</b> Plan de Prévention des Risques Technologiques
<b>CU :</b> Code de l'Urbanisme	<b>PSMV :</b> Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
<b>CIZI :</b> Cartographie Informatrice des Zones Inondables	<b>RLPi :</b> Règlement Local de Publicité intercommunal
<b>DOO :</b> Document d'Orientations et d'Objectifs	<b>SCOT :</b> Schéma de Cohérence Territoriale
<b>PCAET :</b> Plan Climat Air Énergie Territorial	<b>SDAGE :</b> Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>PCET :</b> Plan Climat Énergie Territoriale	<b>SRADDET :</b> Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
<b>PDU :</b> Plan de Déplacement Urbain	<b>SRCAE :</b> Schéma Régional Climat Air Énergie
<b>PEB :</b> Plan d'Exposition au Bruit	<b>SOTE :</b> Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie
<b>PPR :</b> Plan de Prévention des Risques	<b>SRCE :</b> Schéma Régional de Cohérence Écologique
<b>PPRI :</b> Plan de Prévention des Risques Inondations	<b>ZACom :</b> Zone d'Aménagement Commercial
<b>PPRN :</b> Plan de Prévention des Risques Naturels	<b>ZICO :</b> Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux
<b>PPRS :</b> Plan de Prévention des Risques de Sécheresse	<b>ZNIEFF :</b> Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique
VI_ Les Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC)	
<b>ARS :</b> Agence Régionale de Santé	<b>DREAL :</b> Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
<b>CA :</b> Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne	<b>SMEAT :</b> Syndicat Mixte d'Études de l'Agglomération Toulousaine

<b>CDPENAF :</b> Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers <b>DDT :</b> Direction Départementale des Territoires	<b>SMTC-Tisséo :</b> Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'agglomération Toulousaine - Tisséo
<b>VII_ Les autres organismes</b>	
<b>ABF :</b> Architecte des Bâtiments de France <b>ADEME :</b> Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie <b>APUMP :</b> Association des Professionnels de l'Urbanisme de Midi-Pyrénées <b>AUAT :</b> Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Métropolitaine <b>BRGM :</b> Bureau de Recherches Géologiques et Minières <b>CAUE :</b> Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement <b>CRHH :</b> Comité Régional de l'Habitat et de l'hébergement <b>CRPS :</b> Commission Régionale du Patrimoine et des Sites	<b>Compétence GEMAPI :</b> Compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations <b>GIEC :</b> Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat <b>MRAe :</b> Mission Régionale d'Autorité environnementale <b>SDDHM :</b> Schéma Directeur de Développement des Hébergements Marchands <b>SMEA :</b> Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement <b>SPANC :</b> Service Public d'Assainissement Non Collectif <b>UDAP :</b> Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine <b>VNF :</b> Voies Navigables de France
<b>VIII_ Les sigles divers</b>	
<b>ADS:</b> Autorisation du Droit des Sols <b>ANC :</b> Assainissement Non Collectif <b>AFNT :</b> Aménagements Ferroviaires Nord Toulousain <b>BSP :</b> Bus en Site Propre <b>BUN :</b> Boulevard Urbain Nord <b>CE:</b> Commission d'Enquête <b>COPIL :</b> Comité de Pilotage <b>COPIL R :</b> Comité de Pilotage Restreint <b>DP :</b> Déclaration de Projet <b>DSP :</b> Directions et Structures Partenaires (groupe de travail interne) <b>GAT :</b> Grande Agglomération Toulousaine <b>GTT :</b> Groupe de Travail Technique <b>LGV :</b> Ligne à Grande Vitesse <b>LMSE :</b> Liaison Multimodale Sud-Est <b>MH :</b> Monument Historique <b>PAC :</b> Porter à Connaissance <b>PAD :</b> Projet Agricole Départemental <b>PAE :</b> Programme d'Aménagement d'Ensemble	<b>PEX :</b> Parc des Expositions <b>PIM :</b> Projet d'Intérêt Majeur <b>PMR :</b> Personnes à Mobilité Réduite <b>PUP :</b> Projet Urbain Partenarial <b>PUR :</b> Projet Urbain de Référence <b>RP :</b> Responsable du Projet <b>SIG :</b> Système d'Information Géographique <b>SPR :</b> Site Patrimonial Remarquable <b>TA :</b> Tribunal Administratif <b>TAE :</b> Toulouse Aerospace Express <b>TAM :</b> Taxe d'Aménagement Majorée <b>TM :</b> Toulouse Métropole <b>TC :</b> Transport en Commune <b>TCSP :</b> Transports Collectifs en Site Propre <b>TESO :</b> Projet Toulouse Euro Sud-Ouest <b>TMA :</b> Toulouse Montaudran Aérospatial <b>TUS :</b> Téléphérique Urbain Sud

