



**Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine**  
**ZAE Pont Peyrin**  
**Rue Louis Aygobère**  
**32600 L'Isle-Jourdain**

## **APPEL A PROJETS**

### **Pré-commercialisation des lots de la ZAE Pont Peyrin 3 à l'Isle-Jourdain**

#### **Annexe 4 – DOSSIER URBANISME**

##### Composition du dossier urbanisme

- Règlement du lotissement de la ZAE Pont Peyrin 3
- Règlement du PLU (plan local d'urbanisme) de L'Isle-Jourdain

**Octobre 2022**



communauté de  
communes de la  
Gascogne  
Toulousaine

# ZAE PONT PEYRIN III

## PA 10 | PROJET DE REGLEMENT



**HETRE**  
PAYSAGE  
S.R.BILLER CONCEPTEUR PAYSAGISTE

**atelier urbain**

**Biocenys**  
VOTRE PARTENAIRE BIODIVERSITÉ





# REGLEMENT

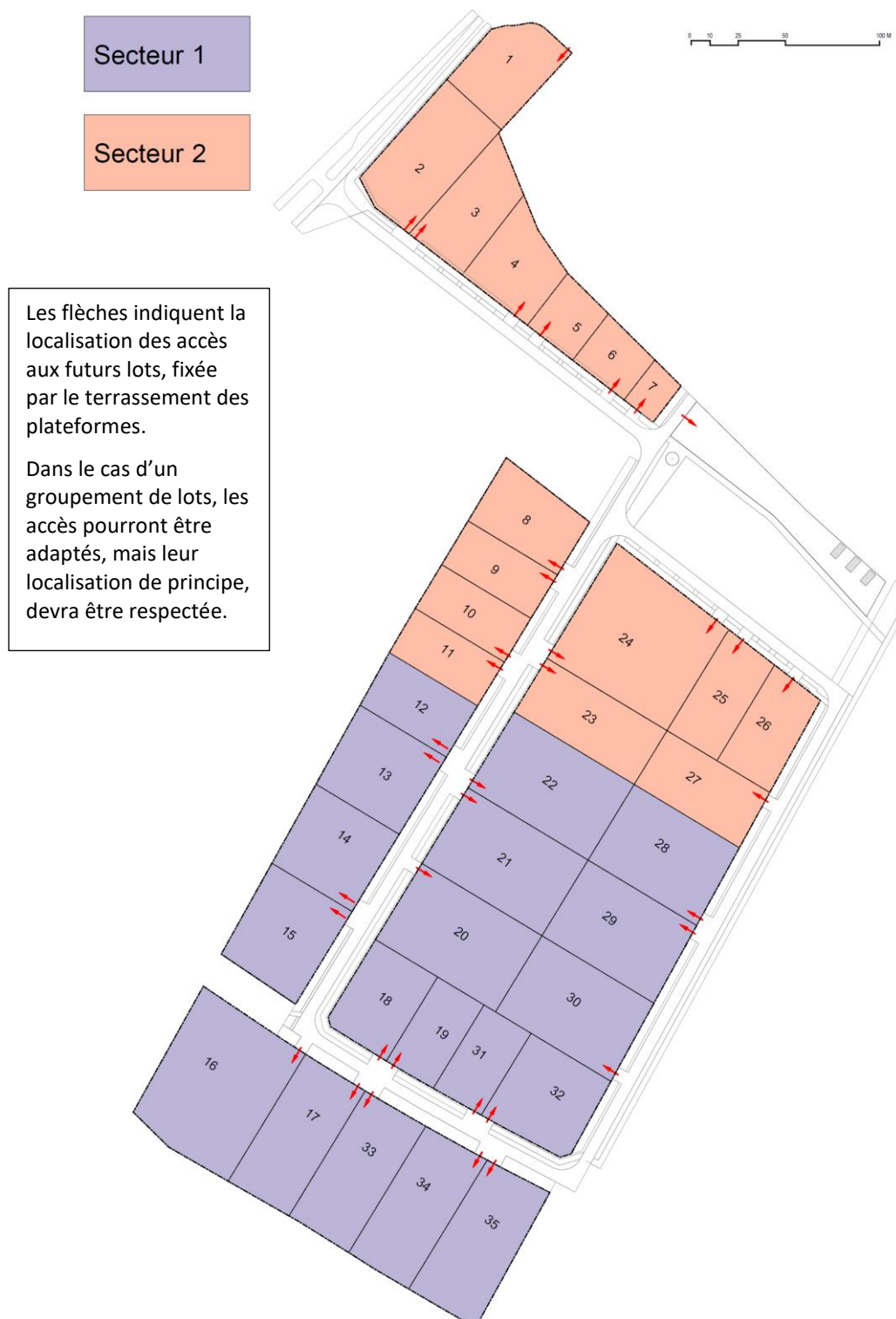
## Table des matières

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ZAE PONT PEYRIN III.....                                                              | 0  |
| PA 10   PROJET DE REGLEMENT .....                                                     | 0  |
| Règlement.....                                                                        | 2  |
| A - destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....         | 3  |
| B - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... | 7  |
| C - Equipements et réseaux .....                                                      | 14 |
| Annexes.....                                                                          | 18 |
| PA10   Règles d'implantation des constructions.....                                   | 19 |
| Plantations de haies .....                                                            | 21 |
| Coefficient de biotope CBS .....                                                      | 26 |

## A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Le règlement de la ZAE distingue deux secteurs :

- **Le secteur 1** (artisanat, industrie) pour la partie Sud de la ZAE : lots n° 12 à 22, et 28 à 35
- **Le secteur 2** (commerces, services...) pour la partie Nord de la ZAE : lots n°1 à 11, et 23 à 27



## A-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

### SECTEUR 1 (ZONE D'ACTIVITES GENERALISTE)

| DESTINATIONS                                                 | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | INTERDITES | AUTORISEES SOUS CONDITIONS                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                              | <b>X</b>   |                                                                                                                                                                                 |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            | <b>X</b>   |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                           | <b>X</b>   |                                                                                                                                                                                 |
|                                                              | Hébergement                                                                        | <b>X</b>   |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |            | à l'exclusion des commerces de détail.                                                                                                                                          |
|                                                              | Restauration                                                                       |            | à condition de participer exclusivement au développement des services aux entreprises ou aux employés présents sur la zone                                                      |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   |            | à l'exclusion du secteur alimentaire.                                                                                                                                           |
|                                                              | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       | <b>X</b>   |                                                                                                                                                                                 |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | <b>X</b>   |                                                                                                                                                                                 |
|                                                              | Cinéma                                                                             | <b>X</b>   |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                                                                                                                                                                                 |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |                                                                                                                                                                                 |
|                                                              | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                                                                                                                                                                                 |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      |            |                                                                                                                                                                                 |
|                                                              | Equipements sportifs                                                               |            |                                                                                                                                                                                 |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              |            |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |            |                                                                                                                                                                                 |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |            | Sous réserve que leur impact sur la circulation, apprécié au regard de la localisation des accès, de la nature et de l'intensité du trafic généré, soit compatible avec la zone |
|                                                              | Bureau                                                                             |            |                                                                                                                                                                                 |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | <b>X</b>   |                                                                                                                                                                                 |

## SECTEUR 2 (ZONE D'ACTIVITES DE SERVICES ET COMMERCES)

| DESTINATIONS                                                 | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | INTERDITES | AUTORISEES SOUS CONDITIONS           |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                              | <b>X</b>   |                                      |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            | <b>X</b>   |                                      |
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                           | <b>X</b>   |                                      |
|                                                              | Hébergement                                                                        | <b>X</b>   |                                      |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |            | à l'exception du secteur alimentaire |
|                                                              | Restauration                                                                       |            |                                      |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   |            | à l'exception du secteur alimentaire |
|                                                              | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |            |                                      |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                |            |                                      |
|                                                              | Cinéma                                                                             |            |                                      |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                                      |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |                                      |
|                                                              | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                                      |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      |            |                                      |
|                                                              | Equipements sportifs                                                               |            |                                      |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              |            |                                      |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          | <b>X</b>   |                                      |
|                                                              | Entrepôt                                                                           | <b>X</b>   |                                      |
|                                                              | Bureau                                                                             |            |                                      |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |            |                                      |

## A-2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### SECTEURS 1 ET 2

| USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES                                                                     | INTERDITS | AUTORISES SOUS CONDITIONS |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|
| Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets                                                        | X         |                           |
| Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés                                | X         |                           |
| Box, garde-meubles, entrepôts, sans lien avec une activité artisanale ou industrielle présente sur la zone | X         |                           |
| Les carrières et installations nécessaires à leur exploitation                                             | X         |                           |
| Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation            | X         |                           |
| Les parcs d'attraction, les golfs, et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés          | X         |                           |

- **Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances**

#### Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre de l'existence de risques naturels, ou de risques technologiques.

#### Installations classées

Les installations classées soumises à déclaration au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

#### Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

Les projets devront préciser comment sont gérées les eaux de ruissellement de surface. Il appartiendra au pétitionnaire de proposer une solution de gestion des eaux pluviales et d'en démontrer la viabilité et la pérennité.

- **Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel et du paysage**

#### Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'implantation et à la fonctionnalité des constructions autorisées, et dans les limites prescrites au chapitre B3 du présent règlement.

## B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### B1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article.

- **Définition**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol des volumes bâtis.

- **Emprise maximale autorisée**

Sur chaque lot, l'emprise maximale autorisée pour les constructions et installations ne devra pas dépasser 50% de la superficie du lot.

#### B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale autorisée**

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 11 mètres au faîtage
- 8,50 mètres à l'égout du toit

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article.

#### B1-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Définitions, principes généraux**

*Les implantations sont définies par des reculs imposés aux constructions, par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives.*

*Le recul d'une construction par rapport aux voies (R) est la distance mesurée perpendiculairement aux limites des voies, (publiques ou privées) et des emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul R ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.*

*Le recul par rapport aux limites (L) est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.*

*La marge de recul est l'espace compris entre le recul minimum imposé et la limite concernée (limite de l'emprise publique ou limite séparative).*

### ▪ **Reculs imposés aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long des voies et emprises publiques, les implantations des constructions devront respecter les reculs mentionnés sur le document graphique annexé au règlement, sans jamais pouvoir être inférieure à 5 m.

Le stationnement est interdit dans une bande de 2 m à compter des limites des voies et emprises publiques.

### ▪ **Reculs imposés aux constructions par rapport aux limites séparatives**

Le long des limites séparatives entre 2 lots, les constructions devront s'implanter soit contre la limite séparative, soit à une distance L supérieure ou égale à 5 mètres.

Le long des autres limites, les implantations des constructions devront respecter les reculs mentionnés sur le document graphique annexé au règlement, sans jamais pouvoir être inférieure à 5 m.

### ▪ **Reculs imposés aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès.

## **B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### ▪ **Généralités**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux.

Les implantations des constructions devront s'adapter au relief en limitant le plus possible le recours aux terrassements. La hauteur maximale autorisée des exhaussements ne doit pas dépasser 1,50 mètre au-dessus du niveau des plateformes avant travaux.

#### ▪ **Matériaux**

Aucun matériau destiné à être recouvert ne devra rester à nu.

#### ▪ **Entrées de lots, portails, murets**

Dans les zones d'accès, les choix des matériaux doivent garantir la solidité et la pérennité des ouvrages : matériaux bruts, acier, béton ... sont à privilégier. Les parements enduits et les baguettes d'angles sont proscrits.

#### ▪ **Façades**

Toutes les façades doivent être traitées avec soin, qu'il s'agisse des constructions principales ou des annexes :

- Les façades bordant les voies et les emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.
- Les branchements et raccordements doivent être enterrés.
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

- La mise en œuvre des dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage doit être intégrée à la composition architecturale des bâtiments.

Les façades en maçonnerie ordinaire (briques, parpaings) recevront un enduit taloché ou gratté fin, type PAREX LANKO ou équivalent :

Gamme teintes minérales, tons clairs :

- ♦ Sable clair T.20
- ♦ Terre de sable T.50
- ♦ Sable O.10
- ♦ Blanc cassé G.20
- ♦ Blanc Lumière G.10
- ♦ Naturel G.00

Les façades pourront également être revêtues d'un bardage en bois ou en métal, aux aspects suivants :

- ♦ Bardage bois aux tons naturels ou lasurés gris
- ♦ Bardage métal de teinte choisie dans la gamme RAL CLASSIC, Teintes de Gris (38 teintes)

L'usage du bardage bois sera limité aux façades les moins sensibles aux intempéries : façades orientées au sud-est et au nord-est.

Des dispositions particulières seront autorisées pour les établissements disposant d'une charte spécifique (enseignes commerciales reconnaissables à leur image)

#### ▪ **Toitures**

Les couvertures seront réalisées en toitures terrasses ou à faibles pentes comprises entre 5 et 15%. Leur mise en œuvre veillera à éviter les eaux stagnantes, conformément à l'arrêté préfectoral relatif à la lutte contre les moustiques. Les couvertures en tuiles mécaniques de terre cuite sont interdites.

Les toitures métalliques adopteront une teinte choisie dans la gamme RAL CLASSIC, Teintes de Gris, complétée par les teintes plus claires RAL 9001, RAL 9002 et RAL 9010 .

Les installations techniques situées en toiture (souches, conduits et gaines de ventilation...) devront apparaître sur les documents graphiques de la demande d'autorisation. Ces installations seront intégrées à la composition architecturale et traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis l'espace public et les abords de la zone.

#### ▪ **Enseignes**

Les enseignes sont soumises à une réglementation spécifique et doivent, par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les demandes de permis de construire comprendront obligatoirement le dessin détaillé de l'enseigne, sa description et sa mise en situation.

## **B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande performance énergétique, les constructions nouvelles veilleront à réduire la consommation énergétique, à donner la priorité à la consommation d'énergies renouvelables (chaleur, électricité) et à contribuer à la production d'énergie renouvelable thermique et électrique (alimentation par un réseau de chaleur renouvelable, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, bois énergie...).

### ▪ **Choix constructifs et d'implantation**

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Privilégier, quand la configuration du terrain le permet, l'orientation sud des surfaces vitrées,
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été,
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, devra contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

### ▪ **Matériaux**

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

### ▪ **Energie renouvelable**

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture, en façades ou en ombrières.

Les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits.

## **B2-3 : COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) – ESPACES DE PLEINE TERRE**

Sur tout lot les 2 conditions suivantes devront être respectées :

- Le CBS devra être supérieur ou égal à 0,30.
- Au moins 20% de la surface du terrain devra être maintenue en pleine terre.

*Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il se calcule de la façon suivante :*

$$\rightarrow CBS = \text{surface écoaménageable}^1 / \text{surface de la parcelle}$$

*(voir fiche explicative jointe en annexe)*

## **B2-4 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de

---

<sup>1</sup> La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :  
Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m<sup>2</sup> de pleine terre équivalent à 10 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 7 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

## **B3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **B3-1 : CLOTURES**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, notamment dans le secteur 2 destiné aux services et aux commerces. En cas de réalisation, les clôtures devront respecter les prescriptions suivantes.

#### ▪ **Perméabilité des clôtures**

Les clôtures devront conserver un passage de 10 cm en pied de clôtures pour rester perméables à la petite faune terrestre.

### **CLOTURES LE LONG DE LA COULEE VERTE (COMMERCE, SERVICES)**

#### ▪ **Option 1 - En l'absence de clôture**

Une haie végétale sera plantée en limite du lot, en continu ou en séquences, conformément au cahier de prescriptions paysagères de la ZAE.

#### ▪ **Option 2 - En cas de réalisation de clôture**

Les clôtures seront composées d'un grillage implanté en limite d'espace public et qui sera obligatoirement doublé d'une haie taillée plantée en recul du grillage.

| Composition                                     | Détails                                                        | Réalisation |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|
| Clôture grillagée implantée en limite d'emprise | Panneau rigide gris clair<br>Hauteur maxi 1,50 m               | Acquéreur   |
| Haie taillée en doublage intérieur              | <b>Haie de type 3 (cf. plan des haies annexé au règlement)</b> | Acquéreur   |

### **CLOTURES LE LONG DES AUTRES VOIES DE DESSERTE**

#### ▪ **Option 1 - En l'absence de clôture**

Une haie végétale sera plantée en limite du lot, conformément au cahier de prescriptions paysagères de la ZAE.

#### ▪ **Option 2 - En cas de réalisation de clôture**

Les clôtures seront composées d'un grillage implanté en limite d'espace public et qui sera obligatoirement doublé d'une haie taillée plantée en recul du grillage.

| Composition                                     | Détails                                          | Réalisation |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|
| Clôture grillagée implantée en limite d'emprise | Panneau rigide gris clair<br>Hauteur maxi 1,50 m | Acquéreur   |

|                            |                                                                |           |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| Haie en doublage intérieur | <b>Haie de type 1 (cf. plan des haies annexé au règlement)</b> | Acquéreur |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|

### **CLOTURES EN BORDURE SUD DE LA ZAE (FRANGE AVEC LA ZONE AGRICOLE)**

La limite Sud des lots 16, 17, 33, 34 et 35 est situé en bordure de la ZAE, en frange de la zone agricole. Pour permettre une gestion qualitative de cette frange, les clôtures seront constituées d'une haie vive plantée dans la bande de recul de 6 m prévue pour ces lots (cf. plan en annexe PA10 Plan des haies), doublée ou non d'un grillage implanté en limite d'espace public.

La haie sera réalisée par l'aménageur dans le cadre de la création de la ZAE et son entretien sera quant à lui à la charge des acquéreurs des lots.

| Composition                                     | Détails                                                        | Réalisation |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|
| Haie                                            | <b>Haie de type 2 (cf. plan des haies annexé au règlement)</b> | Aménageur   |
| Clôture grillagée implantée en limite d'emprise | Panneau rigide gris clair<br>Hauteur maxi 1,50 m               | Acquéreur   |

### **CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE**

En cas de réalisation de clôtures, elles seront constituées par un grillage à claire-voie doublé ou non d'une végétation arbustive d'essences locales.

| Composition                            | Détails                                                                                | Réalisation |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Clôture grillagée en limite séparative | Panneau rigide gris clair<br>Hauteur maxi 2 m                                          | Acquéreur   |
| Haie vive en doublage intérieur        | <b>Haies de type 1, 2 ou 3 selon les lots (cf. plan des haies annexé au règlement)</b> | Acquéreur   |

## **B3-2 : AMENAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS**

### ▪ **Affouillements et exhaussements**

Les affouillements et exhaussements autorisés ne devront pas dépasser une valeur maxi comprise entre 1m et 1,50 m (selon leur localisation indiquée sur le plan de composition) par rapport au niveau fini des plateformes avant travaux. Ils devront être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle et à éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

### ▪ **Espaces extérieurs affectés au stockage**

Les surfaces de stockage et de manutention seront localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Ces espaces recevront un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

#### ▪ **Espaces verts, plantations**

Conformément à l'article 13 de la zone AUE du PLU de L'Isle Jourdain, cet article s'applique uniquement aux constructeurs des lots.

##### Gestion différenciée des espaces verts

Les espaces verts non utilisés pour les activités de l'entreprise ou par les utilisateurs des bâtiments bénéficieront d'un entretien réduit et pourront être traités comme espaces de prairies fleuries ou haies au développement libre.

##### Espaces libres, aires de stationnement

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulations et aires de services seront obligatoirement engazonnées et entretenues. Elles représenteront au moins 20 % de la surface de chaque lot.

La densité des plantations doit être au minimum pour 100m<sup>2</sup> d'espace engazonné, de trois arbres à haute tige de 12 à 14 cm minimum de circonférence à la plantation.

Les aires de stationnement public ou privé seront plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage de matériaux, les citernes, les locaux techniques, seront ceinturés par une clôture végétale. Si cette haie est doublée par un grillage intérieur, elle aura à terme, au moins la hauteur de celui-ci.

Des plantations seront réalisées autour des transformateurs dans un souci d'intégration.

##### Plantations et entretien des haies

Les plantations de haies seront réalisées à partir des essences préconisées en annexe du règlement.

Le propriétaire du lot s'engage à préserver et effectuer tous travaux nécessaires à la conservation des haies plantées dans le cadre de la création de la ZAE. Ces haies pourront être à la libre appréciation et à la charge du propriétaire :

- soit laissées en port libre (c'est la conduite à privilégier)
- soit taillées (en fin d'hiver pour éviter de détruire les nichées au printemps et en été, et les apports alimentaires que représentent les fruits durant l'hiver). Une hauteur minimale de 150cm sera conservée.

## **B4 - STATIONNEMENTS**

### **B4-1 : DISPOSITIONS GENERALES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du permis de construire.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, aux voiries et aux accès doit être soigné. La gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés plantés doit être privilégiée de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre. Ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

## **B4-2 : LES BESOINS EN STATIONNEMENTS**

### ▪ **Stationnement des véhicules**

Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports publics et des contraintes urbanistiques.

Il sera exigé :

- Bureaux : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Commerces et services courants : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 2 places par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Ateliers artisanaux, établissements industriels, entrepôts : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Etablissements de santé : 1 place par tranche de 5 lits

### ▪ **Stationnement des deux roues**

Pour toute opération, il sera aménagé des espaces affectés au stationnement des deux roues à l'abri des intempéries, soit isolés, soit intégrés aux constructions principales, à raison de :

- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de Bureaux
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations

## **C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **C1-1 : ACCES ET VOIRIE**

##### ▪ **Voirie**

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

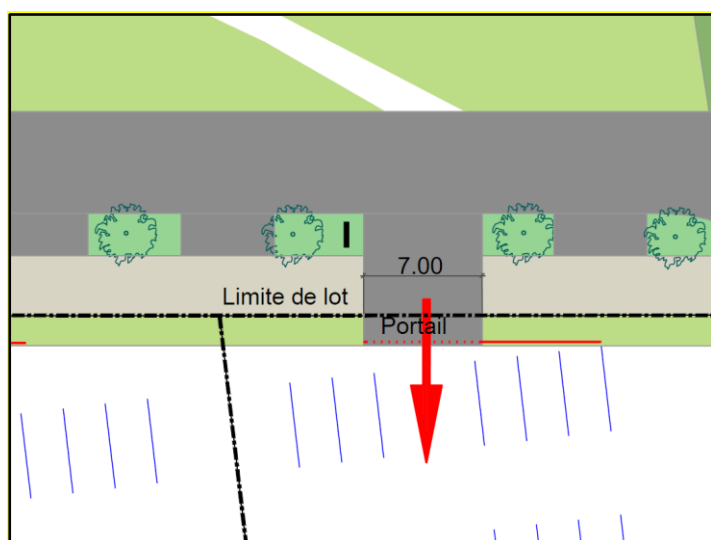
##### ▪ **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils présenteront les caractéristiques requises pour satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de la protection civile.

Les accès seront réalisés conformément aux principes d'aménagement du plan de composition de la zone :

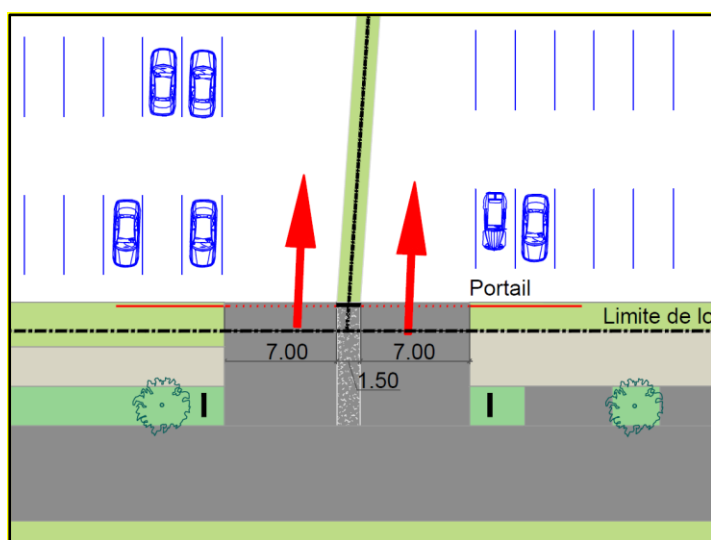
- Les entrées des lots seront localisées pour privilégier un rapport de plain-pied entre l'emprise publique et la plateforme.
- En cas de clôture, le portail sera posé en retrait d'au moins 1,50m de la limite d'emprise.
- En cas de réalisation d'aires de collecte à l'entrée des lots, ces dernières seront intégrées conformément aux schémas de principe ci joints

#### Schémas de principe pour l'aménagement des accès



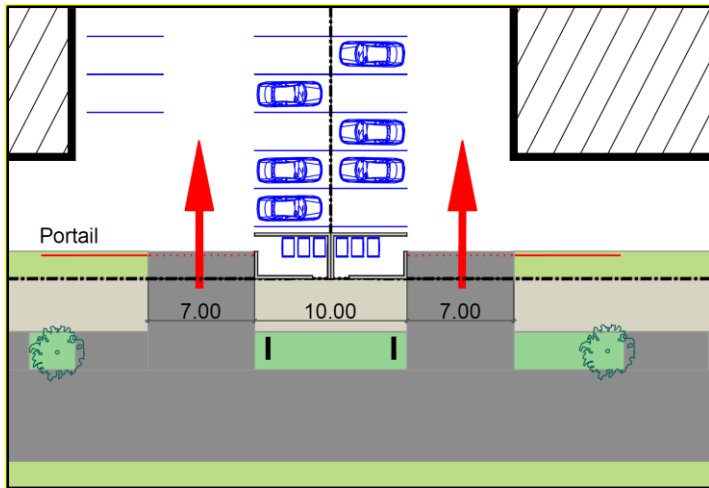
#### Accès simple sans aire de collecte

Largeur d'accès 7m



#### Accès groupés sans aire de collecte

Largeur d'accès 7m + 1,5m + 7m



Accès groupés avec aire de collecte

Largeur d'accès 7m + 10m + 7m

## C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### C2-1 : EAU POTABLE

Toute construction doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### C2-2 : ASSAINISSEMENT

#### ▪ Eaux usées :

Toute construction nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

#### ▪ Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

### C2-3 : ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

### C2-4 : COLLECTE DES DECHETS

La gestion des ordures ménagères sera réalisée selon l'une des deux options suivantes :

- Un local OM intégré au bâtiment d'activité ;
- En cas de construction indépendante du bâtiment d'activité, réalisée aux abords de l'espace public, les aires de collecte seront intégrées conformément aux schémas de principe joints à l'article C1-1.

Dans tous les cas, le stockage devra se faire dans un local clos et aménagé.

# ANNEXES

# PA10 | REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



## Surfaces de plancher

**TABLEAU DES SURFACES DE PLANCHER - ZAE PONT PEYRIN III**

| Numéro de lots                                     | Surface lot (en m²) | Surface emprise bâtie maximale (en m²) | Surface plancher autorisée (en m²) | Surface plancher autorisée (en m²) |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                    |                     |                                        | Secteur 1                          | Secteur 2                          |
| 1                                                  | 2053                | 1026,50                                |                                    | 2566,25                            |
| 2                                                  | 2915                | 1457,50                                |                                    | 3643,75                            |
| 3                                                  | 2098                | 1049,00                                |                                    | 2622,50                            |
| 4                                                  | 1880                | 940,00                                 |                                    | 2350,00                            |
| 5                                                  | 1003                | 501,50                                 |                                    | 1253,75                            |
| 6                                                  | 1000                | 500,00                                 |                                    | 1250,00                            |
| 7                                                  | 500                 | 250,00                                 |                                    | 625,00                             |
| 8                                                  | 2000                | 1000,00                                |                                    | 2500,00                            |
| 9                                                  | 1500                | 750,00                                 |                                    | 1875,00                            |
| 10                                                 | 1501                | 750,50                                 |                                    | 1876,25                            |
| 11                                                 | 1501                | 750,50                                 |                                    | 1876,25                            |
| 12                                                 | 1725                | 862,50                                 | 1293,75                            |                                    |
| 13                                                 | 2523                | 1261,50                                | 1892,25                            |                                    |
| 14                                                 | 2432                | 1216,00                                | 1824,00                            |                                    |
| 15                                                 | 2744                | 1372,00                                | 2058,00                            |                                    |
| 16                                                 | 5042                | 2521,00                                | 3781,50                            |                                    |
| 17                                                 | 2912                | 1456,00                                | 2184,00                            |                                    |
| 18                                                 | 2000                | 1000,00                                | 1500,00                            |                                    |
| 19                                                 | 1501                | 750,50                                 | 1125,75                            |                                    |
| 20                                                 | 3522                | 1761,00                                | 2641,50                            |                                    |
| 21                                                 | 3500                | 1750,00                                | 2625,00                            |                                    |
| 22                                                 | 3500                | 1750,00                                | 2625,00                            |                                    |
| 23                                                 | 2490                | 1245,00                                |                                    | 3112,50                            |
| 24                                                 | 5000                | 2500,00                                |                                    | 6250,00                            |
| 25                                                 | 1878                | 939,00                                 |                                    | 2347,50                            |
| 26                                                 | 1819                | 909,50                                 |                                    | 2273,75                            |
| 27                                                 | 2155                | 1077,50                                |                                    | 2693,75                            |
| 28                                                 | 3115                | 1557,50                                | 2336,25                            |                                    |
| 29                                                 | 3214                | 1607,00                                | 2410,50                            |                                    |
| 30                                                 | 3335                | 1667,50                                | 2501,25                            |                                    |
| 31                                                 | 1499                | 749,50                                 | 1124,25                            |                                    |
| 32                                                 | 2501                | 1250,50                                | 1875,75                            |                                    |
| 33                                                 | 2900                | 1450,00                                | 2175,00                            |                                    |
| 34                                                 | 2956                | 1478,00                                | 2217,00                            |                                    |
| 35                                                 | 3175                | 1587,50                                | 2381,25                            |                                    |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>85 389</b>       | <b>42 694,50</b>                       | <b>40 572,00</b>                   | <b>39 116,25</b>                   |
| <b>TOTAL SURFACE DE PLANCHER ZAE PONT PEYRIN 3</b> |                     |                                        |                                    | <b>79 688,25</b>                   |

### Notes explicatives

Surface emprise bâtie maximale = 50 % de la surface du lot

Surface de plancher Secteur 1 (artisanat / industrie) = surface emprise bâtie max x 1,5

Surface de plancher Secteur 2 (services / commerces) = surface emprise bâtie max x 2,5

# PLANTATIONS DE HAIES

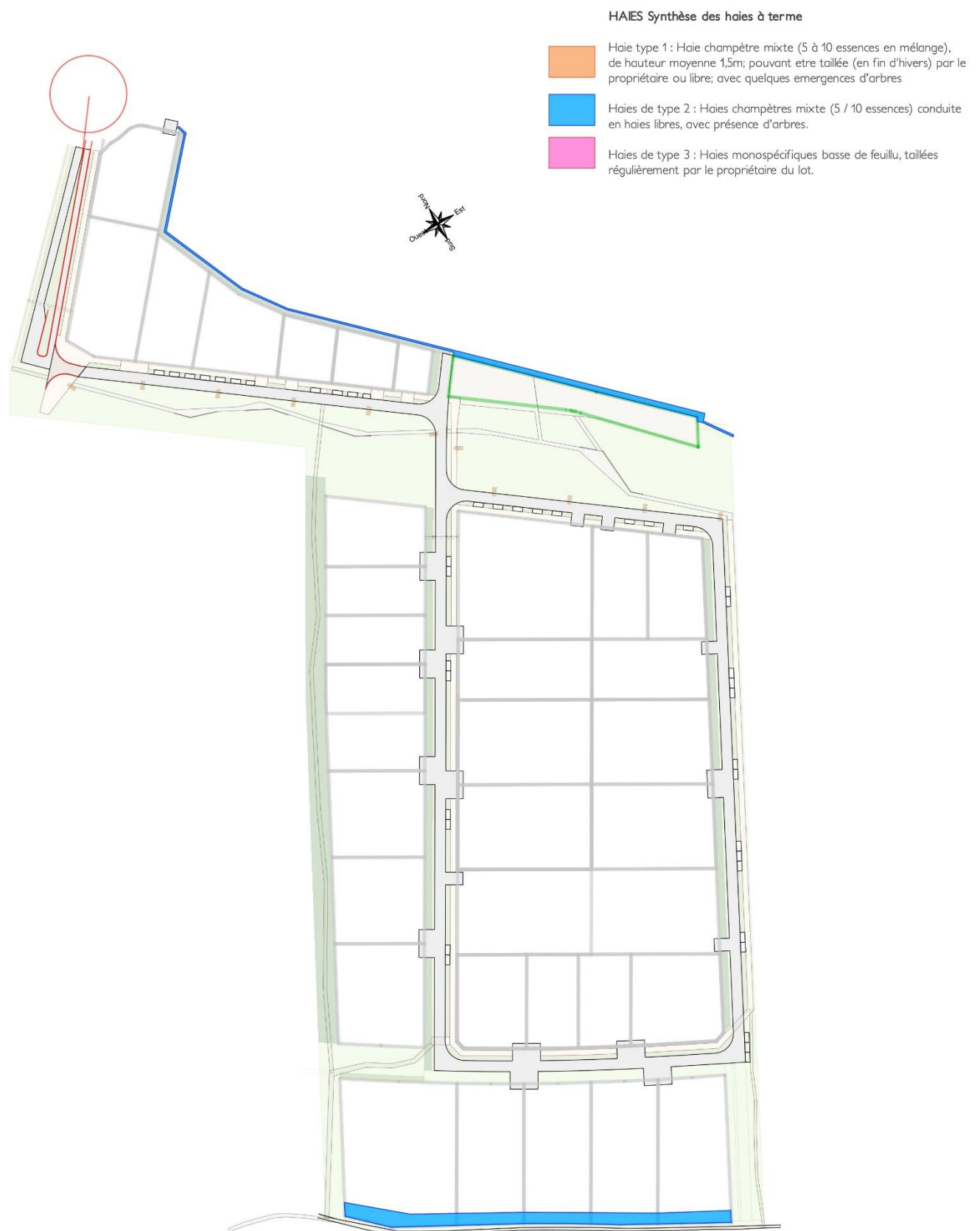
## VUE D'ENSEMBLE

### HAIES Synthèse des haies à terme

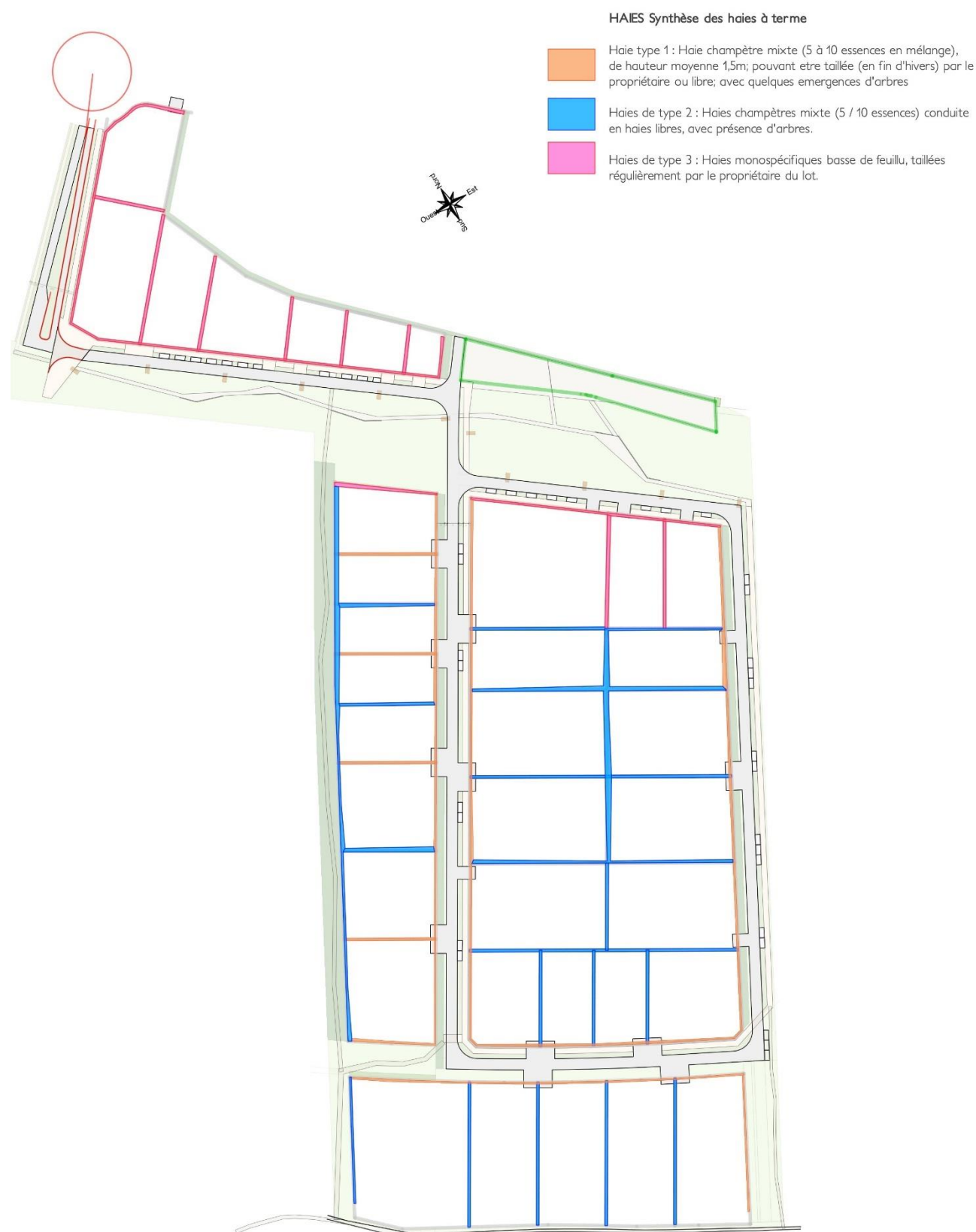
- Haie type 1 : Haie champêtre mixte (5 à 10 essences en mélange), de hauteur moyenne 1,5m; pouvant être taillée (en fin d'hivers) par le propriétaire ou libre; avec quelques émergences d'arbres
- Haies de type 2 : Haies champêtres mixte (5 / 10 essences) conduite en haies libres, avec présence d'arbres.
- Haies de type 3 : Haies monospécifiques basse de feuillu, taillées régulièrement par le propriétaire du lot.



## PHASE 1 : HAIES CHAMPETRES DE TYPE 2 PLANTEES LORS DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA ZAE.



**PHASE 2 : HAIES DE TYPE 3 A BASE DE FEUILLUS (SECTEUR COMMERCIAL) ET HAIES MIXTES DE TYPE 1 ET 2, PLANTEES PAR LES ACQUEUREURS LORS DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DES LOTS.**



## LES ESSENCES A PROHIBER DANS LES HAIES

D'une manière générale l'ensemble des essences ornementales non indigènes et en particulier :

- Berberis
- Eleagnus
- Forsythia
- Lonicera (autres que L. periclymenum, L. xylosteum et L. etrusca qui sont les espèces indigènes à privilégier => voir liste ci-après)
- Laurier palme (Prunus laurocerasus)
- Ligustrum (en monospécifique ou en majoritaire, hors L. vulgare, espèce indigène à privilégier)
- Thuyas, cyprès ... (et toutes autres espèces de résineux)
- Pyracanthas
- Pittosporum
- Photinias
- Tamarix

Le propriétaire du lot s'engage à préserver et effectuer tous travaux nécessaires à la conservation des haies plantées dans le cadre de la création de la ZAE.

Ces haies pourront être à la libre appréciation et à la charge du propriétaire :

- soit laissées en port libre (c'est la conduite à privilégier)
- soit taillées en fin d'hiver (pour préserver les apports alimentaires que représentent les fruits durant l'hiver et éviter de détruire les nichées au printemps et en été). Une hauteur minimale de 150cm sera conservée.

## LES ESSENCES A PRIVILEGIER DANS LES HAIES

|                                  |                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Cornus mas L.,                   | Cornouiller mâle, Cornouiller sauvage                 |
| Crataegus laevigata (Poir.) DC., | Aubépine à deux styles                                |
| Crataegus monogyna Jacq.,        | Aubépine à un style, Épine noire, Bois de mai         |
| Euonymus europaeus L.,           | Bonnet-d'évêque                                       |
| Prunus mahaleb L.,               | Bois de Sainte-Lucie, Prunier de Sainte-Lucie, Amarel |
| Pyrus cordata Desv.,             | Poirier à feuilles en coeur, Poirasse                 |
| Rhamnus cathartica L.,           | Nerprun purgatif                                      |
| Lonicera periclymenum L.,        | Chèvrefeuille des bois, Cranquillier                  |
| Juniperus communis L.,           | Genévrier commun, Peteron                             |
| Rhamnus alaternus L.,            | Nerprun Alaterne, Alaterne                            |
| Salix cinerea L.,                | Saule cendré                                          |
| Cornus sanguinea L.,             | Cornouiller sanguin, Sanguine                         |
| Frangula alnus Mill.,            | Bourdaine                                             |
| Viburnum opulus L.,              | Viorne obier, Viorne aquatique                        |
| Vitex agnus-castus L.,           | Gattilier, Poivre sauvage                             |
| Rosa sempervirens L.,            | Rosier toujours vert, Rosier de tous les mois         |
| Cytisus scoparius (L.) Link,     | Genêt à balai, Juniesse                               |
| Ligustrum vulgare L.,            | Troène, Raisin de chien                               |
| Lonicera xylosteum L.,           | Chèvrefeuille des haies, Camérisier des haies         |
| Prunus spinosa L.,               | Épine noire, Prunellier, Pelossier                    |
| Rosa canina L.,                  | Rosier des chiens, Rosier des haies                   |
| Sambucus nigra L.,               | Sureau noir, Sampéchier                               |
| Viburnum lantana L.,             | Viorne mancienne                                      |
| Lonicera etrusca Santi,          | Chèvrefeuille de Toscane                              |

# COEFFICIENT DE BIOTOPE CBS



BIODIVERSITÉ

## LE COEFFICIENT DE BIOTOPE par surface (CBS)

### PORTÉE OPÉRATIONNELLE

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables,

éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme ou dans un projet d'aménagement ou de renouvellement urbain permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

#### Echelle de projet

- Échelle intercommunale / PLUi
- Projet urbain / PLU
- Quartier / opération d'aménagement
- Espaces publics
- Tènements privés

#### Visée opérationnelle

- Lutte contre l'érosion de la biodiversité locale
- Restauration ou développement de corridors écologiques
- Lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain
- Gestion des eaux pluviales

#### Phase de projet concernée

- État des lieux / diagnostic
- Élaboration / Conception
- Mise en application / Réalisation

#### Étape de l'AEU<sub>2</sub> correspondante

- Identification des enjeux
- Transcriptions spatiales, réglementaires ou contractuelles
- Action de suivi et d'accompagnement

### DESCRIPTION

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

**CBS** = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

**Surface écoaménageable** = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m<sup>2</sup> de pleine terre équivalent à 10 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 7 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

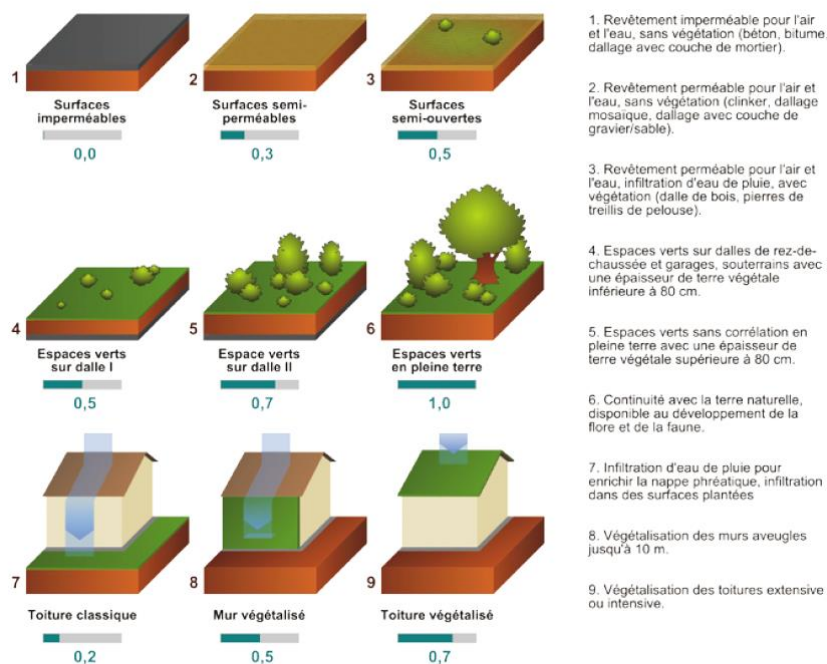
Le CBS a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de CBS a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

FICHE  
OUTIL /  
MÉTHODEn°11  
suite

BIODIVERSITÉ

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE  
par surface (CBS)

## PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m<sup>2</sup> de surface  
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml)

## EXEMPLES D'APPLICATION

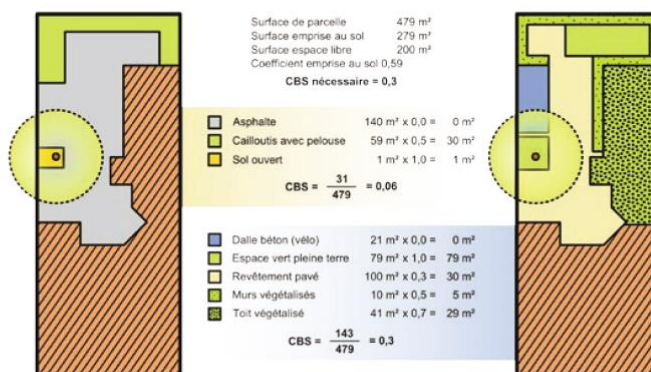
## - A Paris et Montreuil

L'objectif de la Ville de Paris est d'insérer davantage le végétal dans les secteurs où il y a des carences ; le CBS minimal défini pour les opérations de renouvellement ou de réhabilitation est donc différent d'un arrondissement à l'autre selon les besoins. Le PLU de la ville de Montreuil exige également un CBS minimal pour toute nouvelle opération.

## - Calcul du CBS d'une parcelle

Dans l'exemple ci-contre, le coefficient est égal à 0,06 alors que le CBS minimal à atteindre est de 0,3 (exigé par le document d'urbanisme ou le cahier des charges du projet). Différents scénarios sont donc proposés pour l'atteindre.

Dans la variante apparaissant en bas du schéma, le choix de changer le revêtement en asphalté par un revêtement de petits pavés et d'installer une toiture végétalisée sur 41 m<sup>2</sup> permet d'atteindre le CBS de 0,3.



Calcul du CBS. Source : [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml)

# **PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN**



## **RÉGLEMENT ÉCRIT**

**4**

---

**Modification simplifiée du PLU n°2**

**Mise à disposition du public : du 01/03/21 au 05/04/21**

**Approuvé le : 27/05/2021**

## **SOMMAIRE**

|                                                                                                                      |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>                                                                                  | <b>3</b>   |
| ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.....                                                                                 | 4          |
| ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES<br>LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS..... | 4          |
| ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....                                                                    | 4          |
| ARTICLE 4 – LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES<br>BATIMENTS.....                                 | 5          |
| ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES.....                                                                                | 5          |
| ARTICLE 6 - PERMIS DE DÉMOLIR.....                                                                                   | 5          |
| ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE .....                                                                           | 6          |
| ARTICLE 9- CONTROLE DU COS.....                                                                                      | 6          |
| ARTICLE 10- RAPPELS GÉNÉRAUX .....                                                                                   | 6          |
| <b>RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uah .....</b>                                                                      | <b>7</b>   |
| <b>RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua2 .....</b>                                                                      | <b>14</b>  |
| <b>RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up .....</b>                                                                       | <b>22</b>  |
| <b>RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub .....</b>                                                                       | <b>30</b>  |
| <b>RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ur .....</b>                                                                       | <b>40</b>  |
| <b>RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue1 .....</b>                                                                      | <b>47</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue2 .....</b>                                                                      | <b>54</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ulm .....</b>                                                                      | <b>61</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UgV .....</b>                                                                      | <b>68</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU.....</b>                                                                        | <b>70</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUZ.....</b>                                                                       | <b>77</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0.....</b>                                                                       | <b>83</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0I.....</b>                                                                      | <b>86</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0e.....</b>                                                                      | <b>88</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe.....</b>                                                                       | <b>91</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....</b>                                                                        | <b>98</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....</b>                                                                        | <b>105</b> |

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

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

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4 et R111-15 du Code de l'Urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU,
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le PLU délimite :

- des zones urbaines U
- des zones à urbaniser AU
- des zones agricoles A
- des zones naturelles N
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les zones d'assainissement collectif où la Commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la Commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

### **DÉLIMITATIONS PARTICULIÈRES**

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Il regroupe toutes les composantes réglementaires liées à la TVB :

- **En matière de trames supra-communales :**

- Trames concernées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).
- Trames aquatiques : Rivière Save et ruisseaux.

- **En matière de trames à enjeux forts : les cœurs de biodiversité majeurs.**

Cette protection permet à la Commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire.

Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux.
- Pour les clôtures : seules sont autorisées les clôtures à caractères « perméables ».
- Tout élément fixe tel que : arbre, point d'eau, haie, doit être maintenu au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Le PLU identifie également des éléments remarquables du bâti.

## **ARTICLE 4 – LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3).

Sous réserve des dispositions de l'article L.111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisé, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3).

## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 6 - PERMIS DE DÉMOLIR**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

## **ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

En application de l'article R425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles R523-4, R523-6 à R523-8 du Code du Patrimoine devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service. Il est également fait mention de tenir compte de l'arrêté préfectoral (N°2003/28) en date du 09/07/2003 définissant un périmètre particulier à Cazalas.

## **ARTICLE 9- CONTROLE DU COS**

En application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

## **ARTICLE 10- RAPPELS GÉNÉRAUX**

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 KV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938). Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'apprécient au regard de chacun des lots.

## **RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe**

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être **ouvertes à l'urbanisation à vocation économique**, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comprend un sous-secteur classé **AUet** à vocation tertiaire.

**La définition de la zone n'a pas de portée réglementaire.**

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

#### Sont interdites :

- 1.1. Les constructions et installations, dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- 1.2. Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.3. Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.4. Le stationnement de caravane sur parcelle privée non bâtie, qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles et les terrains affectés spécialement à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.7. Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 1.8. Les parcs d'attractions et terrains de sport motorisés.
- 1.9. Les constructions et installations pouvant entraîner une utilisation de l'espace ou la création d'équipements produisant une image dévalorisante de la zone (casses autos, centrales à béton...).
- 1.10. Les constructions à usage d'habitation autre que celles mentionnées à l'article AUe2.

## **ARTICLE AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumis à des conditions spéciales :

- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont ils dépendent.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUe 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 3.1. Accès

Toutes les parcelles pourront être desservies par un ou plusieurs accès. Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès présenteront les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile. La trame d'accès générale aux parcelles et les schémas d'accès individuels seront réalisés conformément au plan d'aménagement de la zone.

#### 3.2. Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Elles doivent permettre, en outre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE AUe 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

#### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 4.2. Assainissement

### *4.2.1. Eaux usées*

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés.

### *4.2.2. Eaux pluviales*

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété et éventuellement limitant le débit évacué.

## 4.3. Protection

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

## **ARTICLE AUe 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

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

Les constructions à édifier sur les parcelles respecteront les indications suivantes :

- Les bâtiments à édifier sur les différents lots auront leur façade principale majoritairement parallèle à la limite du lot sur la voie.
- Chaque construction respectera le terrain naturel.

Les façades seront implantées, sauf nécessité liée à la configuration et à la topographie du terrain, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine public.

### Cas particuliers :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

- Aucune construction ou installation ne pourra être réalisée en marge des RN 124 et RD 9 et 634 dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

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

Toute construction sera implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres, ou en limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau. Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRI.

### **ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès.

### **ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Elle sera au plus égale à 50% de la surface du terrain.

### **ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage et à 8,5 mètres à l'égout du toit.

### **ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il faudra avant tout éviter toute référence à l'architecture traditionnelle dans ses formes et l'utilisation de ses matériaux afin de ne pas se trouver en décalage par rapport à l'image de modernité que veut se donner la zone. Au contraire, il sera recherché un traitement contemporain des bâtiments par, notamment, l'utilisation de matériaux tels que le métal, le verre, le béton et la liberté qu'offrent ces choix. Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes seront traitées dans le même esprit et avec le même soin que les façades principales. Elles ne seront pas forcément monochromes.

### **ARTICLE AUe 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **Places de stationnement pour voitures :**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

**Les emplacements à prévoir sont :**

**Constructions à usage d'habitation (garage ou place de stationnement) :**

- 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement de 50 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 places par logement de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Bureaux :** 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Commerces :** 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente

**Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels :** 1 place par logement ou par emplacement / chambre

**Restaurants :** 2 places par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

**Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts :** 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Établissements d'enseignement :**

- 1 place par classe du 1er degré
- 2 places par classe du 2ème degré
- 1 m<sup>2</sup> de stationnement, réservés aux 2 roues par 10 m<sup>2</sup> de classe

**Établissements de santé :** 1 place par tranche de cinq lits.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

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

**Places de stationnement pour vélos :**

**1. Habitat collectif**

Il est exigé : des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

## **2. Bureaux**

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.

## **3. Autres destinations**

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE AUe 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulations et aires de services seront obligatoirement engazonnées et entretenues. Elles représenteront au moins 10 % de la surface de chaque lot.

La densité des plantations doit être au minimum pour 100m<sup>2</sup> d'espace engazonné, de trois arbres à haute tige de 12 à 14 cm minimum de circonférence à la plantation. Les aires de stationnement public ou privé seront plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage de matériaux, les citernes, les locaux techniques, seront ceinturés par une clôture végétale. Si cette haie est doublée par un grillage intérieur, elle aura à terme, au moins la hauteur de celui-ci.

La périphérie de la zone étant largement arborée, dans le souci de protéger les quartiers habités, toutes les surfaces limitrophes avec celle-ci, seront traitées en espaces verts et largement arborées.

Des merlons antibruit seront édifiés à proximité des zones d'habitation. Ces buttes paysagères seront plantées et serviront d'écran visuel.

De plus, des alignements d'arbre accompagnent latéralement les différentes voies, devenant une composante importante du site. Par ailleurs, la végétation est renforcée par un pré verdissement situé sur les parties privatives en limite supposée de lot, notamment le long des limites indiquées au plan de zonage.

Des plantations seront réalisées autour des transformateurs dans un souci d'intégration.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.