

PLU D'AIGREFEUILLE

31280

**Le règlement applicable au lotissement
du Clos de la Marelle est la zone U3**

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM le 18 octobre 2005

- 1^{ère} modification approuvée par DCM le 11 avril 2007
- 2^{ème} modification approuvée par DCM le 05 septembre 2008
- 3^{ème} modification approuvée par DCC le 20 décembre 2012

1^{ère} Modification simplifiée du PLU
Approuvée par Délibération
du Conseil de la Métropole du 29/09/2015

4 - Pièces réglementaires

4.1. Règlement écrit



aua / **Toulouse**
aire urbaine

toulouse
métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
ZONE U.....	5
Section I - Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol.....	5
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	6
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	15
ZONE AU1	17
Section I - Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol.....	17
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	17
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	25
ZONE AUO	27
Section I - Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol.....	27
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	27
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	28
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	29
ZONE A.....	31
Section I - Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol.....	31
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	32
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	36
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	37
ZONE N.....	39
Section I - Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol.....	39
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	40
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	44

Titre I

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE U

Cette zone concerne :

- Les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement.
- Les secteurs de la commune dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Elle comprend trois secteurs :

- **Le secteur U1** qui correspond à la partie ancienne de l'urbanisation. Il regroupe l'église, la mairie, une école, et constitue le centre du village. C'est un lieu de mixité, où la construction d'un habitat groupé d'une certaine densité est autorisée.
- **Le secteur U2**, principal secteur résidentiel, de densité moyenne à faible.
- **Le secteur U3** qui correspond aux secteurs d'habitat diffus, de densité faible à très faible et non desservi par l'assainissement collectif.

Les secteurs U1 et U2 sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal.
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux.
- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...).
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations autorisées sous réserve qu'elles soient implantées au-delà d'un rayon de 50 m centré sur les bâtiments repérés par une étoile sur le plan de zonage.
- Les installations classées liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions existantes à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

▶ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, et qu'un accès à une de ces voies présente un risque pour la circulation, cet accès peut être interdit.

Les parcelles riveraines de la RD 18 seront constructibles à condition qu'elles disposent d'un accès sur une autre voie que la départementale.

Voirie nouvelle

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plate-forme

- Voies en impasse
 - 6 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements
 - 10 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements
- Autres voies
 - 8 m pour les voies à un seul sens de circulation
 - 10 m pour les voies à double sens de circulation

Largeur de chaussée

- Voies en impasse
 - 4,50 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements
 - 5 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements
- Autres voies
 - 4,50 m pour les voies à un seul sens de circulation
 - 5 m pour les voies à double sens de circulation

D'autres caractéristiques de voie peuvent être acceptées, si elles répondent à une meilleure conception de l'espace urbain ou exigées, si la voie remplit, en plus de la desserte des habitations, un rôle structurant (transport en commun, liaison entre quartiers...).

Dispositifs de retournement

Les voies en impasse de plus de 50 m, hors dispositif, doivent comporter un dispositif de retournement de 22 m de diamètre minimum permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Pistes cyclables, cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers sera créée le long de voies structurantes pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

- **Dans les secteurs U1 et U2**, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- **Dans le secteur U3**, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur : la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome est jointe dans la partie « Annexes » du PLU. Les dispositifs d'assainissement autonome des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes électriques existantes, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins :

- 35 m de l'axe de la RD 18 pour les constructions à usage d'habitat et 25 m pour les autres constructions.
- 12 m de l'axe des autres routes départementales.
- 5 m de la limite des autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, excepté :
 - au lieu-dit le Château (parcelle 277), où l'alignement à l'emprise publique est autorisé ;
 - au centre-bourg (parcelle 63), où l'alignement à l'emprise publique et les saillies de plus ou moins 1 m sur le domaine publique sont autorisés.

Des implantations différentes peuvent être autorisées:

- Pour des raisons de composition urbaine, l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposée.
- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie.
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

- Lorsqu'un terrain est riverain de trois voies ou emprises publiques, l'implantation des annexes pourra être autorisée en limite des voies ou de l'emprise publique, sauf voie structurante, et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m sous sablière par rapport au terrain naturel et que leur longueur cumulée sur le pourtour de la parcelle n'excède pas 8 m sans dépasser 5 m sur un même côté.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans le secteur U1** : toute construction sera édifiée, de préférence, sur une ou deux limites séparatives, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- **Dans le secteur U2** : Pour les parcelles inférieures à 800 m², les habitations se construisent à un même alignement sur rue. Elles seront mitoyennes, sur au moins une limite séparative perpendiculaire sur rue, avec une parcelle de moins de 800 m². Tout point de la construction sera édifiée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m des autres limites séparatives.
Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'une opération d'ensemble (habitat groupé, lotissement, individuel locatif), de moyenne densité ou à caractère social, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif. Les annexes pourront être édifiées en limite séparative sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m sous sablière par rapport au terrain naturel sur ladite limite et que la longueur cumulée des annexes sur le pourtour de la parcelle n'excède pas 8 m sans dépasser 5 m sur un même côté.
- **Dans le secteur U3** : tout point de la construction sera édifiée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à :

- **Secteur U1** : 3 m
- **Secteurs U2 et U3** : 6 m

Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Secteur U1 : hauteur maximale autorisée = 11 m et R+2**
- **Secteurs U2 et U3 : hauteur maximale autorisée = 7 m**

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou acrotère.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites. Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...),
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Toitures

Les toitures de tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle, hormis les toitures solaires ou techniques qui s'intègre dans le paysage.

Les toitures terrasses sont autorisées seulement si elles sont végétalisées.

Clôtures

- En bordure de voie, les clôtures seront constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 m par rapport au terrain naturel, trottoir ou espace vert bordant la parcelle et surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées par un grillage pouvant être posé sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 m par rapport au terrain naturel.
- Pour les maisons mitoyennes, la clôture sur ce mitoyen pourra être bâtie jusqu'à une hauteur maximale de 1,50m et sur une longueur maximale de 3,00m comptés partir du nu extérieur du mur de façade

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au terrain naturel, trottoir ou espace vert bordant la parcelle, hors murs de soutènement nécessaires, au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Elles seront autant que possible doublées d'une haie végétale obligatoirement réalisée avec des essences locales. Les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes; les grilles et grillages seront de couleur sombre.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Les dépôts et stockages seront masqués par une haie végétale pluristratifiée avec un étage arbustif à feuille persistante.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur. Pour les constructions autres que celles déterminées ci-dessous, une étude spécifique sera jointe au dossier avec au minimum 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher affecté à la vente pour les commerces, 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux, 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.

En application de l'article L. 123-1-13 du code l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Habitations individuelles

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, à l'arrondi inférieur, avec un minimum d'une place couverte par logement.

Opérations d'ensemble

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (collectif, lotissement, permis groupés... de plus de 5 logements), des parcs de stationnement collectifs sont exigés à raison d'au moins 3 places par tranche de 5 logements à l'arrondi supérieur.

- **Dans le secteur U1** : 1 ou plusieurs espaces de stationnement vélos équivalent à 1% de la surface de plancher créée, avec un minimum de 10 m² par local, pour les programmes créant plus de 300 m² de surface de plancher.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Plantations existantes

Les plantations existantes de qualité seront autant que possible conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes aux plantations d'origine.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface doivent être traités en jardin et comporter au moins un arbre de haute tige feuillu d'essence locale (chêne...) ou d'ornement caractéristique de la région (cèdre, pin parasol...) pour 100 m² de terrain résiduel.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, (lotissement, logements collectifs, habitat groupé), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² par logement. Cet espace vert sera aménagé :

- D'un seul tenant pour les lotissements de moins de 1 ha.
- En cas de morcellement pour les grands lotissements, une étude spécifique, y compris d'entretien, sera présentée.
- Ces espaces collectifs seront plantés, arborés, traités en espaces d'agrément ou de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 80 m².

Les aires de stationnement collectives ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement, à l'arrondi supérieur.

En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

