

# Plan d'urbanisme voté le 11/04/2019- ZONE UM6-3

par Stsimon Environnement | Classé dans : PLU ET PROMOTEURS IMMOBILIERS | 0

Le nouveau plan d'urbanisme voté le 11/04/2019 est en ligne. Il fixe les règles de construction pour 2 ou 3 ans, jusqu'à la prochaine modification.

<https://www.toulouse-metropole.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-habitat/dossier-approuve>

Les 2 documents principaux sont :

- le règlement écrit qui fixe les règles par zone : [https://www.toulouse-metropole.fr/documents/10180/27951022/PLUiH\\_3A\\_REG\\_ECRIT/c59b7bdf-2379-41a9-a979-dc520e0759cb](https://www.toulouse-metropole.fr/documents/10180/27951022/PLUiH_3A_REG_ECRIT/c59b7bdf-2379-41a9-a979-dc520e0759cb)
- le règlement graphique qui indique pour chaque parcelle quelle zone s'applique : [https://www.toulouse-metropole.fr/documents/10180/27951022/PLUiH\\_3C1\\_DGR\\_PL634\\_a\\_PL845/0ae9db01-b369-4d10-84c6-ebef1f833a00](https://www.toulouse-metropole.fr/documents/10180/27951022/PLUiH_3C1_DGR_PL634_a_PL845/0ae9db01-b369-4d10-84c6-ebef1f833a00)

Dans le document graphique, il est attribué une « étiquette » à chaque zone, qui fixe la hauteur maximale de la façade, le CES (Coefficient d'Emprise au Sol de la construction) et le Coefficient de pleine terre (CEPT) qui fixe le % d'espace vert par parcelle.

Un petit exemple rue Bayes avec la zone pavillonnaire UM6-3 qui représente les 2/3 du quartier :



La zone à consulter dans le

règlement est la UM6-3.

L'étiquette 6-L-20-40 indique :

- La façade du bâtiment ne dépassera pas 6m
- L indique la hauteur sur rue autorisée en fonction de la largeur de la rue (ex pour une rue de 5m de large, on ne peut pas dépasser 5m de haut en façade sur rue)
- 20 % fixe l'emprise au sol maximale des constructions exprimée en pourcentage (ex : pour une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>, on peut faire 200 m<sup>2</sup> d'emprise)

– 40 : indique le pourcentage minimum d'espace de pleine terre (400 m<sup>2</sup> au moins, avec notre parcelle de 1000 m<sup>2</sup>).

A ces règles viennent s'ajouter les règles fixant l'implantation des bâtiments définies dans le règlement de la zone UM6-3

### **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

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

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

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

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

#### **1-2- Toute construction pourra être implantée :**

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

#### **1-4- Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :**

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

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

#### **2-1 – l'implantation sur limite séparative est soumise aux conditions suivantes :**

- La hauteur de façade est limitée a 2,80m non compris une tolérance de 1 m pour pignon pour les toitures avec une couverture en tuiles et 3m50 hors tout pour les autres toitures.
- la longueur cumulée des constructions sur limite séparative est limitée a 15 m maximum, étant précise que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée :

- si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)
- en cas d'extension d'un logement existant située principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.

## **2-2- l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est soumise aux conditions suivantes :**

Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la **hauteur** de ce point et toujours supérieure ou égale à **6 m**.

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

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ( $L \geq a$  4 mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

### **En clair**, dans cette zone UM6-3:

On doit implanter une construction à au moins 4m de la rue.

Par rapport aux parcelles voisines, on peut s'implanter en limite des 2 côtés et sur une hauteur de 6m sur cette limite de propriété. Mais on peut aussi ne pas se coller au voisin et dans ce cas, il faudra se mettre à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3m.

Quant aux « fonds de parcelles », c'est à dire au-delà d'une distance de 21 m par rapport à la rue, une construction devra être à une distance du voisin égale à la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 6m). Ou alors si on veut s'implanter en limite de propriété, on ne pourra réaliser qu'une construction d'un total de 15m de long et de 2.8 de haut (plus 1m de toiture).

Au final, chaque zone aura ses règles spécifiques et il n'est pas facile de s'y retrouver. Vous pouvez obtenir des renseignements auprès du service de l'urbanisme, place des Carmes ou nous interroger par mail.



