

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



Pibrac

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM du 08 avril 2003

- 1^{ère} modification approuvée par DCCM le 27 juillet 2006.
- 2^{ème} modification et 1^{ère} révision simplifiée approuvée par DCM le 08 mars 2007
- 2^{ème} et 3^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM le 22 juin 2009
- 2^{ème} modification et 1^{ère} révision simplifiée approuvée par DCM le 08 mars 2007
- 3^{ème} modification approuvée par DCC le 19 décembre 2013

Mise En Compatibilité Coustayrac Approuvée par DCC du 18décembre 2014

1 –Rapport de présentation

**Notice explicative justifiant et explicitant la
mise en compatibilité du PLU et complétant
le rapport de présentation**



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

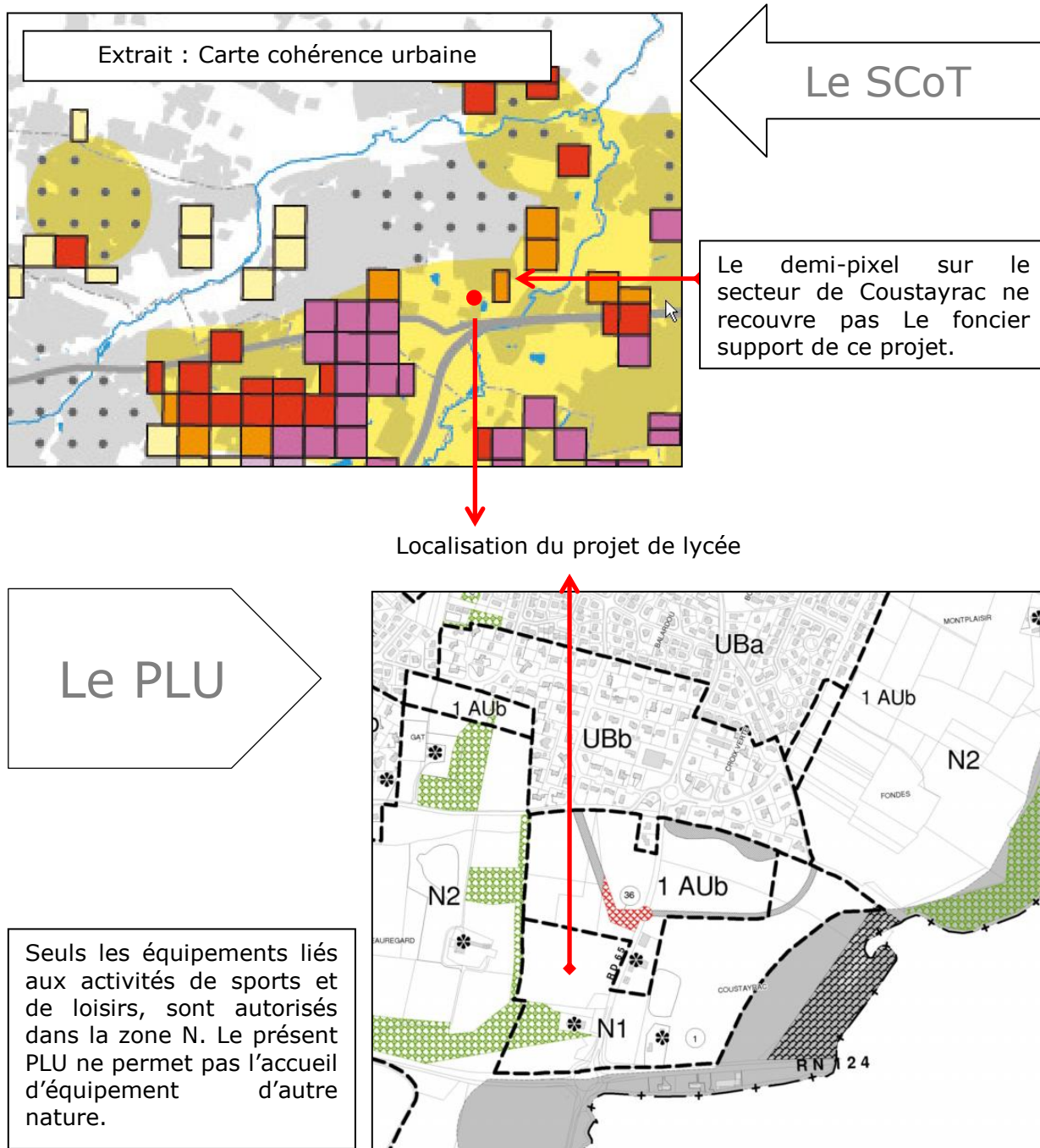
1. Objet de la mise en compatibilité.....	5
2. Les dispositions du PLU en vigueur.....	7
2.1. Le PADD.....	7
2.2. Le règlement actuel du PLU	13
3. Les modifications proposées.....	15
3.1. Le PADD.....	15
3.2. Mise en place d'une orientation d'aménagement	17
3.3. Le règlement.....	19

1. Objet de la mise en compatibilité

La mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole commune de Pibrac intervient dans le cadre de la déclaration de projet engagée par la région Midi-Pyrénées, en vue de la construction d'un lycée sur la commune de Pibrac.

À l'issue des études préalables, il est apparu que la localisation la plus favorable du projet, sur la commune de Pibrac, n'était pas conciliable avec le contenu du SCoT et du PLU. En conséquence la région Midi-Pyrénées a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT et du PLU.

Le PLU mis en compatibilité sera opposable à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du SCoT définie dans l'article L.122.11.1 du code de l'urbanisme.



<http://www.toulouse-metropole.fr/-/3eme-modification-du-plu-approuvee-par-dcc-du-19-decembre-20-1>

Le secteur du projet



2. Les dispositions du PLU en vigueur

2.1. Le PADD

Extrait relatif au secteur du projet:

I - Permettre un développement à dominante habitat, maîtrisé avec des objectifs de mixité et de gestion des déplacements

Pibrac s'est fixé comme objectif, la maîtrise des extensions urbaines, en prévoyant un développement prioritairement au Sud, en cohérence avec les projets d'équipements, et de déplacements (infrastructures routières, réseau cyclable et transport collectif).

Le territoire Sud de développement futur programmé est à vocation d'habitat, d'activités, d'équipements et de services. Il est privilégié pour l'accueil d'une mixité urbaine et d'une diversité d'habitat, l'objectif est de prévoir à chaque opération un minimum de 20 % de logements sociaux.

Ces nouveaux quartiers d'habitat seront dotés d'équipements d'intérêt communal (groupe scolaire, centre commercial, pôle sportif et de loisirs...). Des projets gérant les déplacements sont également prévus : un accès direct à la voie rapide Toulouse/Auch en cours (échangeur au Sud de la ville), des liaisons cyclables sont prévues avec le centre-ville et l'environnement proche et la future halte gare S.N.C.F. de cadence renforcée (dans la continuité de la ligne C en projet par la Région), une desserte ferrée renforcée en projet (future halte - gare SNCF, dans le prolongement de la ligne C Colomiers, de maîtrise d'ouvrage SNCF / Région).

Ce territoire a fait l'objet d'étude préalable qui a permis la définition des enjeux, des orientations urbaines et des éléments de programme ci-dessous.

1 - UN DÉVELOPPEMENT AU SUD PRIORITAIRE À COURT ET MOYEN TERME À DOMINANTE HABITAT

1.1. COUSTAYRAC, NOUVEAU QUARTIER D'ENTRÉE DE VILLE D'ACCUEIL DIVERSIFIÉ

Le projet de quartier de Coustayrac s'inscrit dans l'objectif de maîtrise de l'urbanisation par la commune, d'un secteur stratégique d'entrée de ville. Ce secteur est qualifié de « sensible » à deux niveaux.

D'une part il est situé proche du noyau villageois et notamment dans l'axe de la perspective visuelle de la basilique Sainte Germaine. D'autre part il jouxte la vallée de l'Aussonnelle et sa coulée verte.

Le territoire de surface urbanisable assez limitée est à vocation d'accueil d'habitat mixte, d'équipement (groupe scolaire et pôle sportif communal), de services et de commerces (moyenne surface commerciale).

Un aménagement de type place/carrefour figurant en emplacement réservé n°36 au plan de zonage est également prévu.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes d'organisation des voies indiquées sur le plan de zonage ainsi que l'intégration d'une coulée verte séparative entre le futur centre commercial et les habitations.

Ce quartier est classé en zone à urbaniser ouverte dans le P.L.U. puisqu'il est desservi dans sa périphérie par les réseaux d'équipements nécessaires à son urbanisation, son aménagement se fera dans le cadre d'opérations globales, de types lotissements et/ou groupe d'habitations.

L'accueil d'un nouveau pôle de sports et loisirs

Ce projet est à échéance plus lointaine. L'enjeu pour la commune est d'anticiper les besoins des habitants notamment au regard des évolutions futures. Il s'agit là d'une réserve foncière que la commune est en train de mettre en place (par l'acquisition progressive des terrains sur le secteur Sud Est de Coustayrac), afin de prévoir un nouveau site de sports et de loisirs de plein air.

1.2. BEAUREGARD, NOUVEAU QUARTIER MIXTE D'ACCUEIL D'HABITAT

Ce territoire est situé en limite d'urbanisation actuelle, au Sud de la commune, dans un territoire enclavé, peu visible et peu accessible.

L'objectif de la commune est l'ouverture de ce territoire sur son environnement bâti et notamment son désenclavement par un axe structurant reliant la route de Lévigac au chemin de Beauregard., ceci conformément au schéma de principe de voirie figurant au plan de zonage.

L'urbanisation future se développera sur un territoire limité avec l'accueil d'habitat mixte et des équipements nécessaires. Un habitat de type petits collectifs et intermédiaire, de type maisons de ville ainsi que de l'habitat individuel sont souhaités, avec de l'accession, du locatif privé et social.

Ce quartier es classé en zone à urbaniser ouverte dans le PLU puisqu'il bénéficie dans sa périphérie de réseaux d'équipements nécessaires à une urbanisation. Son aménagement se fera dans la cadre d'opérations globales avec la réalisation de lotissements et/ou de groupes d'habitations.

1.3. MESPLÈS/MAYROU, FUTUR QUARTIER MIXTE D'ACCUEIL D'HABITAT

Le futur quartier de Mesplès et Mayrou sera à vocation d'accueil d'habitat principalement en privilégiant la diversité d'habitat et la mixité urbaine, notamment l'accueil de logement social.

La commune souhaite y créer une Z.A.C., le projet est à l'étude actuellement.

Son urbanisation est différée, le projet est classé en zone à urbaniser dans le P.L.U. à C.O.S. nul, pour deux raisons ; d'une part en raison de l'insuffisance de sa desserte par les réseaux d'assainissement, des tranches prioritaires d'urbanisation seront programmées en liaison avec ces équipements.

D'autre part, la commune souhaite compléter la phase d'étude préalable, pour lui permettre un choix opérationnel et un phasage de l'accueil de population.

.....

III - Valoriser le noyau villageois, cœur de ville, améliorer le cadre de vie

.....

7 - VALORISATION DES ENTRÉES DE VILLE

Dans son projet de retraitement et de valorisation des entrées de ville, Pibrac se donne comme objectifs :

- de répondre au mieux aux problèmes de lisibilité de la ville et d'éviter les effets de coupure entre les quartiers
- de renforcer les liaisons avec le centre-ville
- de réduire les vitesses et de sécuriser les piétons et les cycles
- de maîtriser l'affichage et la publicité
- de paysager et végétaliser les espaces publics

Dans cette perspective, quatre entrées de ville sont concernées :

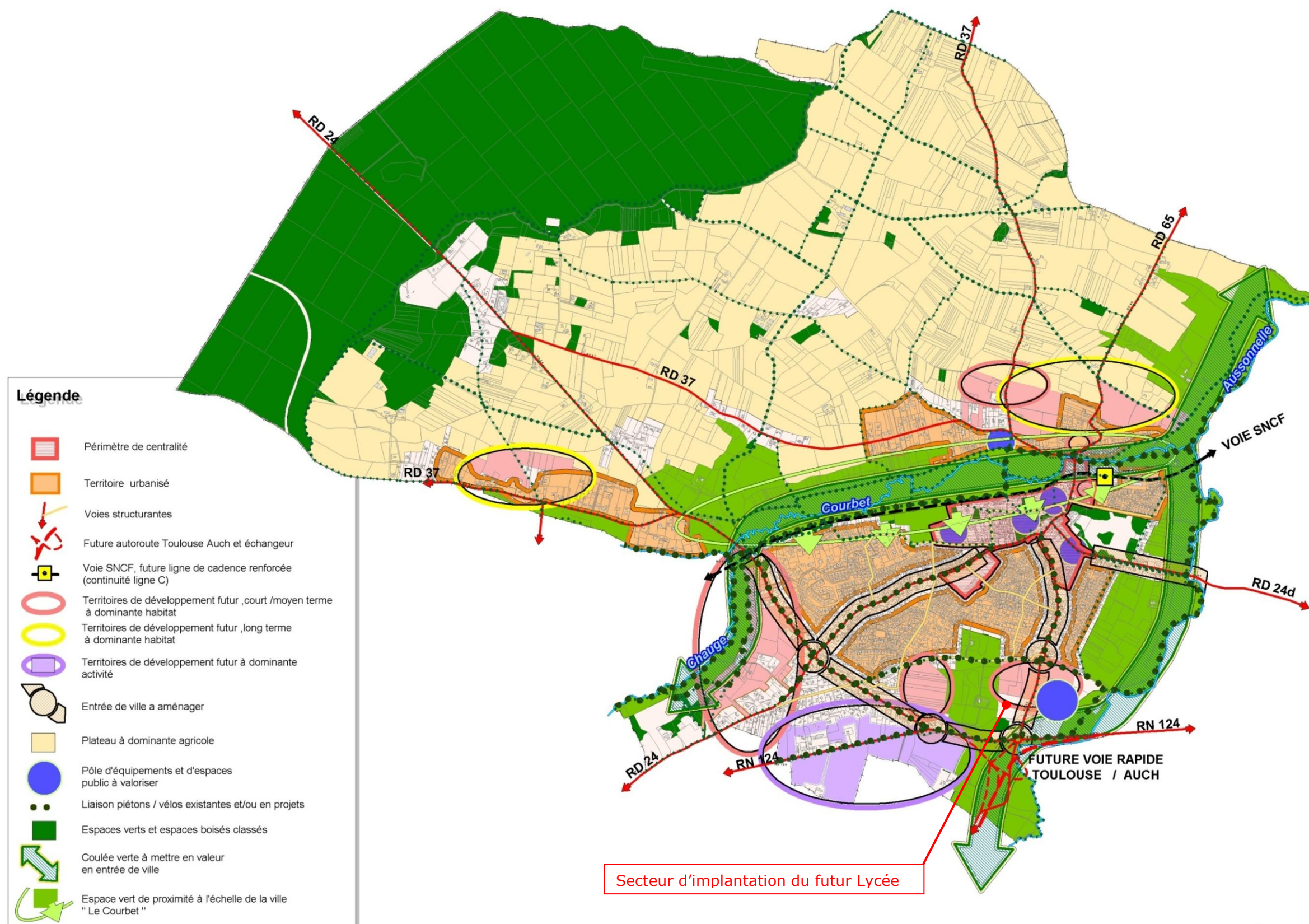
La route de Toulouse

Il s'agit de l'entrée principale de la commune depuis l'axe R.N. 124. Cette voie est marquée par des séquences urbaines différentes qu'il est nécessaire de prendre en compte dans le projet :

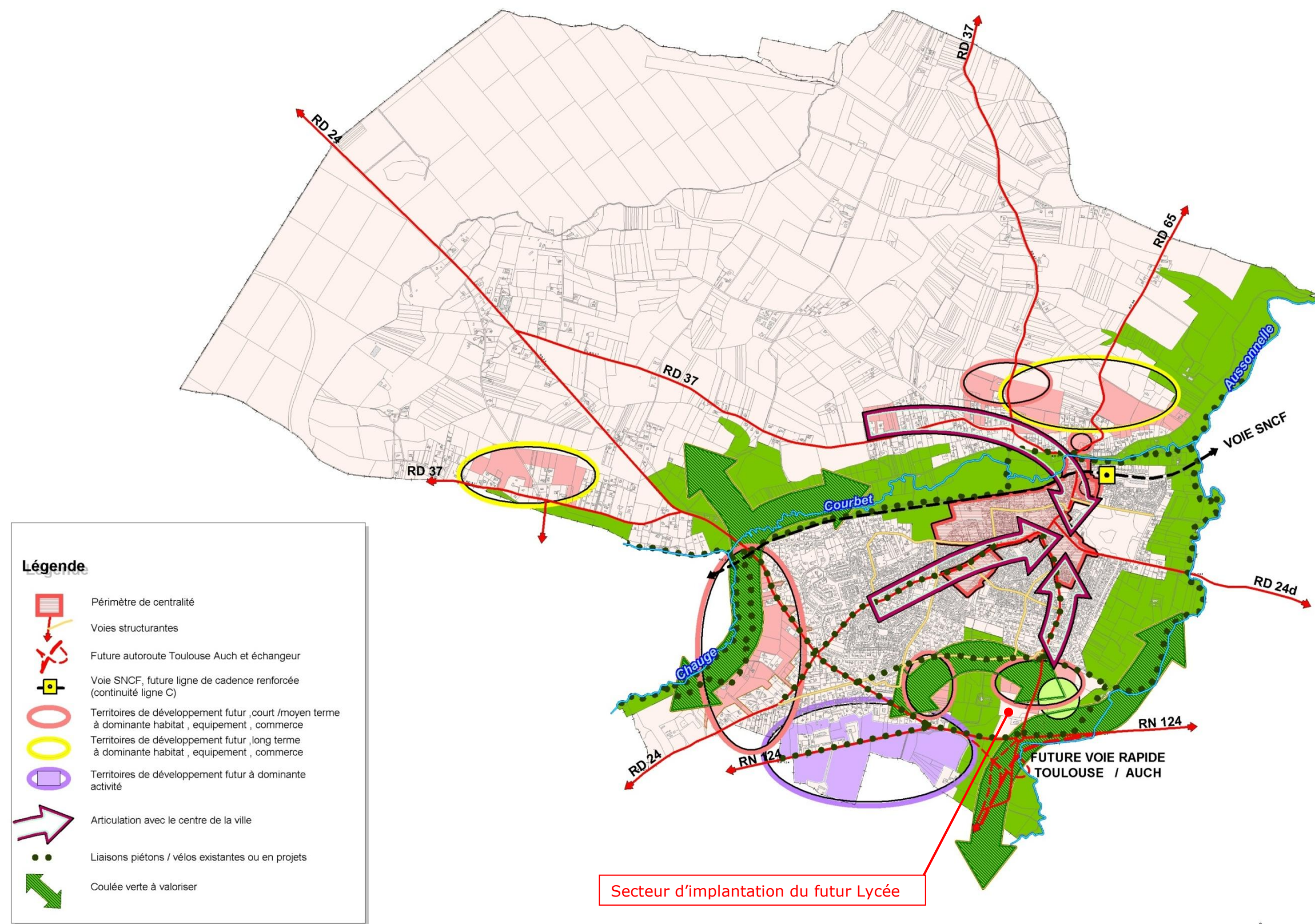
- 1^{ère} séquence très urbaine, articulée au centre historique
- 2^{ème} séquence plutôt résidentielle, bordée par de l'habitat à dominante pavillonnaire
- 3^{ème} séquence articulée au projet prévu sur Coustayrac et la coulée verte de l'Aussonnelle

✎ Le projet proposé est compatible avec les grandes orientations de ce secteur en venant compléter un pôle d'équipements publics

4 - LE PROJET GLOBAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



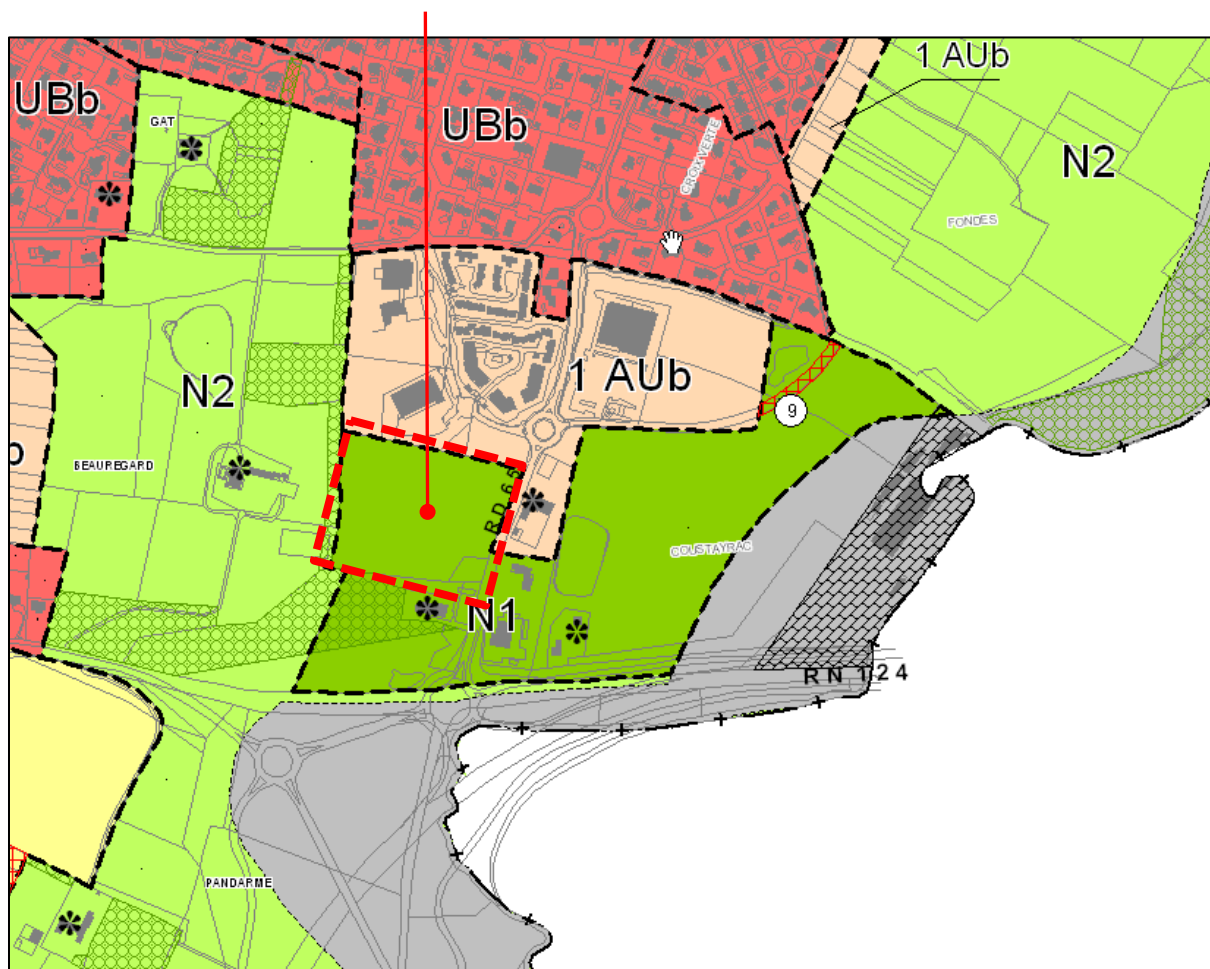
1 - LES TERRITOIRES DE DEVELOPPEMENT FUTUR



2.2. Le règlement actuel du PLU

Le règlement graphique

Site d'implantation du futur lycée en zone N1



Le règlement écrit

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N a une surface d'environ 896 hectares.

Elle correspond au territoire des espaces naturels : les vallées du Courbet du Chauge et de l'Aussonnelle ainsi que la forêt de Bouconne, qu'il convient de préserver en raison de la qualité du site, des paysages, des boisements et/ou du risque inondation.

La zone N correspond également, à la trame verte du Schéma Directeur (S.D.A.T.)

Deux secteurs sont différenciés :

N1 : de surface 16 hectares

Le secteur au lieu-dit « Coustayrac », est dédié par la collectivité à un projet d'aménagement d'un nouveau pôle de sports et de loisirs verts répondant à terme aux besoins des évolutions de la commune.

Ce projet pourra accueillir (hors zone inondable) des constructions limitées, d'équipements liés exclusivement aux activités de sports et de loisirs et respectant le caractère naturel de la zone. Ce projet s'inscrit aussi dans la valorisation de l'entrée de ville et de la coulée verte de l'Aussonnelle.

Ce secteur accueille en limite Sud-Est, l'activité de briqueterie qu'il est nécessaire de maintenir voire permettre son développement, dans le respect des contraintes du site naturel et inondable.

Par ailleurs, dans ce secteur, autorise de façon exceptionnelle, l'accueil de constructions liées à la réinstallation de l'activité de garage avec ses deux logements de fonction (localisés dans la parcelle AP 120), sous certaines conditions édictées dans le règlement.

N2 : de surface 880 hectares

Il correspond au reste du territoire à protéger et à valoriser de la commune, regroupant vallée et forêt de Bouconne. Très peu de constructions y sont présentes, à caractère d'habitation, localisées dans la vallée de l'Aussonnelle.

Nh : de surfaces 24 hectares

Ce secteur recouvre des espaces d'habitat diffus situés à l'intérieur du territoire agricole ainsi que d'anciens bâtiments agricoles désaffectés (principe du pastillage). Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . la protection stricte des espaces naturels des bords de l'Aussonnelle, du Courbet et du Chauge, en raison du risque inondation et en raison de la qualité naturelle des sites et des boisements existants. Les possibilités d'occupation des sols sont strictement limitées (conformément à l'article N1)
- . la protection stricte de la forêt de Bouconne, en raison de la qualité de ces paysages, de sa diversité et de ses écosystèmes forestiers (celle-ci est en projet de classement de grand site forestier d'agglomération)
- . la valorisation de la coulée verte de l'Aussonnelle en entrée de ville au lieu-dit « Coustayrac », en y accueillant un futur pôle d'activités de plein air de sports et de loisirs, d'intérêt communal, ainsi que l'accueil de constructions limitées et d'installations liées aux activités sur ce site, dans un cadre de préservation du paysage naturel.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1-5 7° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

☞ La zone N1 ne permet pas la construction du lycée

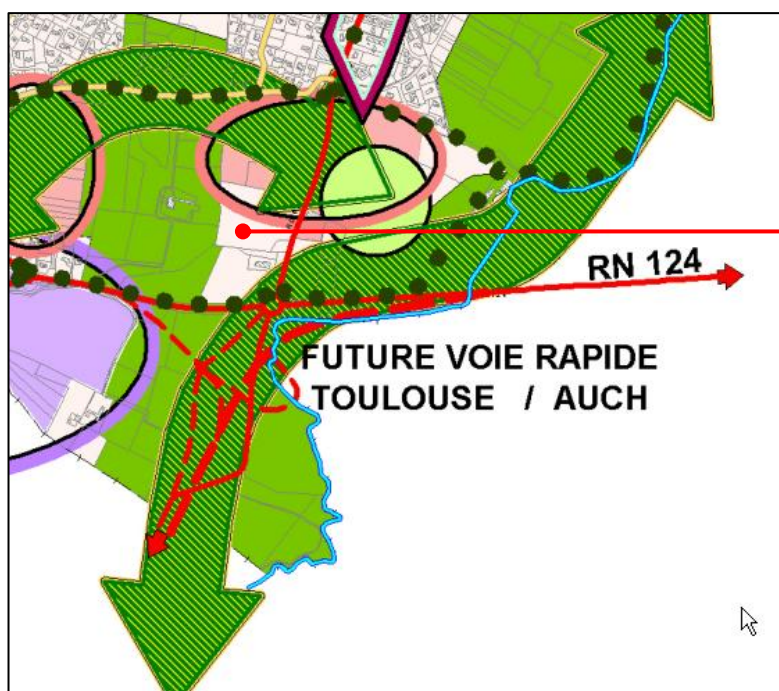
3. Les modifications proposées

3.1. Le PADD

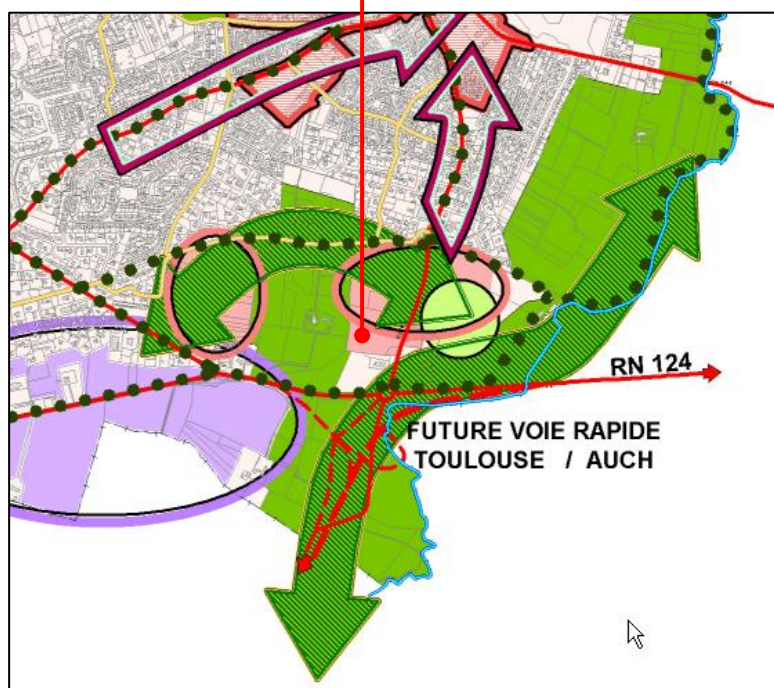
Cartographie du PADD

1 - LES TERRITOIRES DE DEVELOPPEMENT FUTUR

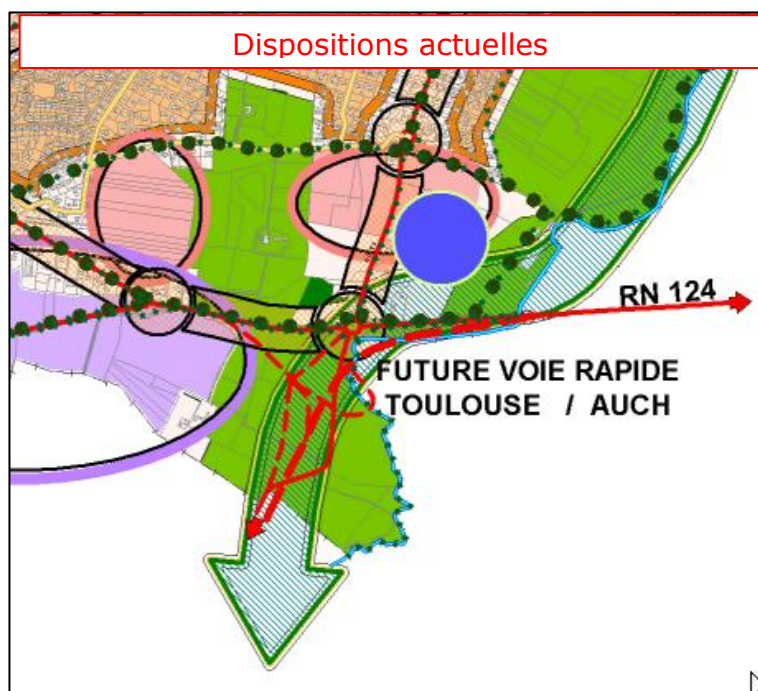
Dispositions actuelles



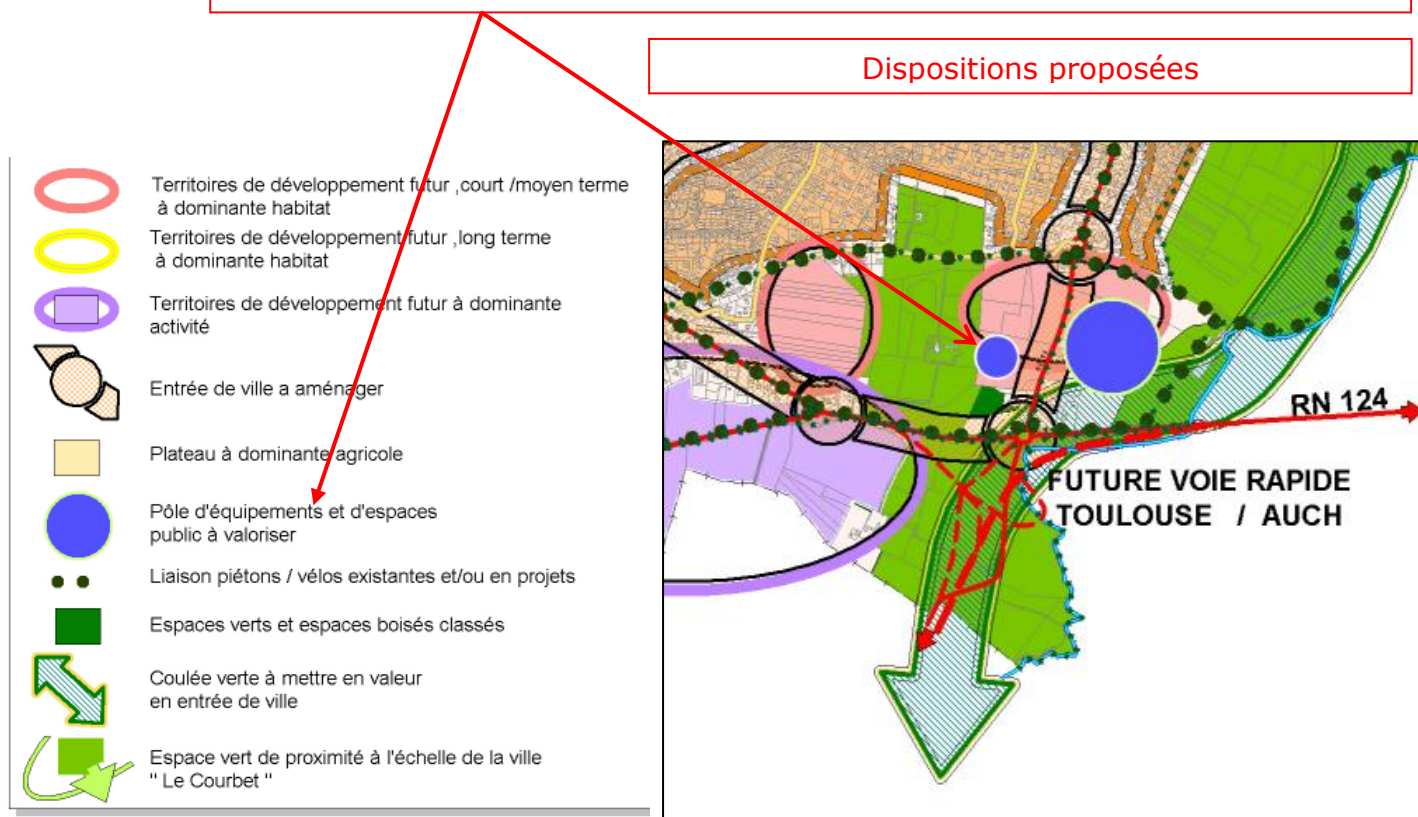
Il est proposé de compléter cette carte en précisant le site d'implantation du futur lycée (trame de couleur)



4 - LE PROJET GLOBAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



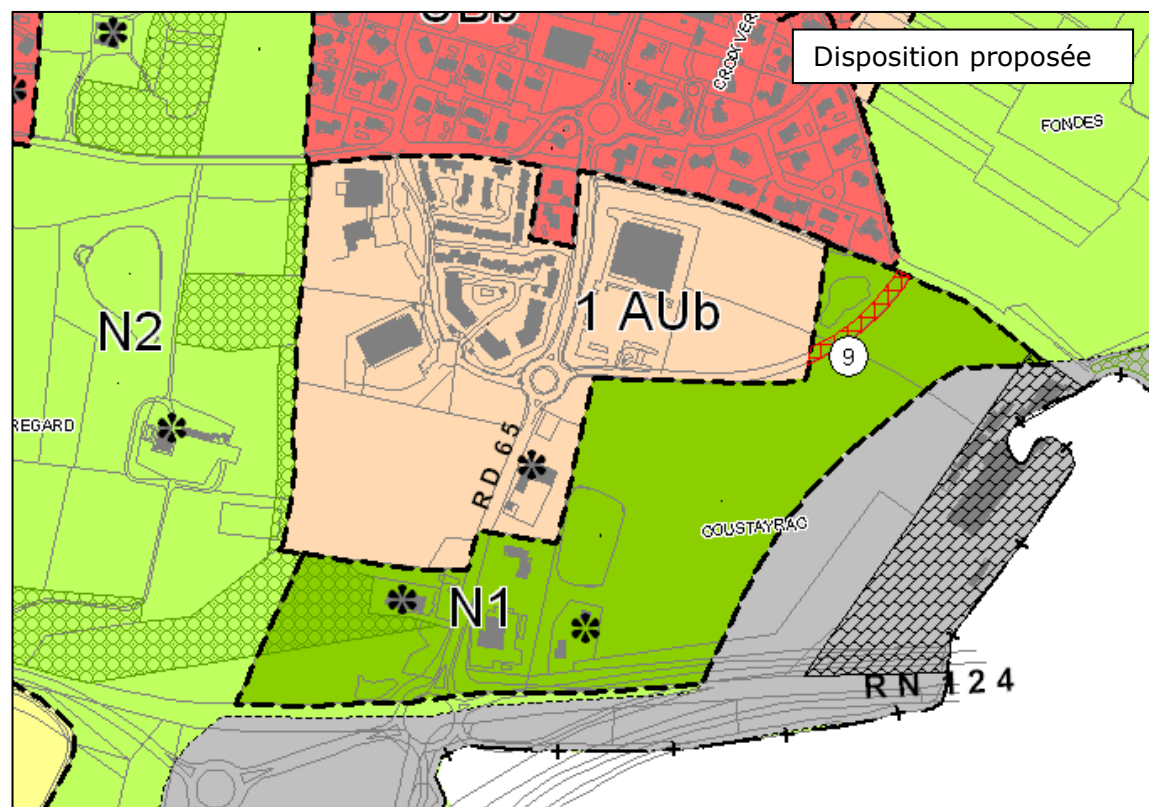
Il est proposé de compléter cette carte en précisant le site d'implantation du futur lycée conformément à la légende.
À noter sur ce même secteur la présence d'un groupe scolaire et d'un gymnase ; le lycée viendra compléter le pôle d'équipements



Pibrac - Orientation d'aménagement - Coustayrac



Le règlement graphique



Le règlement écrit

Afin d'intégrer ce projet d'équipement public, diverses modifications des règles écrites de la zone I AU sont nécessaires

❑ Au niveau de l'article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La construction de cet équipement scolaire s'accompagnera de logements de fonctions. Il est nécessaire d'exonérer ce programme de la règle de l'alinéa 3 liée à l'application de l'article L.123-1-5 II, 4° du code de l'urbanisme, pour laquelle les programmes incluant du logement et dont la surface est supérieure à 400 m², doivent affecter 30% de cette surface à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'état.

❑ Au niveau de l'article 3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès depuis l'avenue de Toulouse (RD 65) doit être autorisé afin de permettre la desserte de la zone de stationnement des cars scolaires tel que proposée dans l'orientation d'aménagement

❑ Au niveau de l'article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

La règle de recul – 5 mètres - par rapport aux voies publiques ou privées doit être réduite pour la construction de cet équipement. Il est proposé de réduire à 1 mètre minimum la valeur de ce recul pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC).

❑ Au niveau de l'article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparative -H/2 et 3 mètres minimum- doit être assouplie, par la suppression de la contrainte H/2. Il est donc proposé de ne pas l'appliquer aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC).

❑ Au niveau de l'article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE SUR LA MEME PROPRIETE

Cette règle – d=H et 4 mètres minimum - entre deux bâtiments n'est pas adapté à la réalisation d'un équipement public, il est donc proposé de ne pas l'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC).

❑ Au niveau de l'article 11 : ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

→ Les règles relatives aux matériaux ou aux couleurs ne sont pas adaptées à la construction d'un équipement public, qui fait l'objet d'un projet architectural pour lequel une mise en concurrence est réalisée. Il est donc proposé de ne pas l'appliquer aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC).

→ Les règles relatives aux clôtures ne sont pas suffisantes lorsqu'il s'agit de clôturer un bâtiment public. La hauteur de 1.80 mètre n'est pas suffisante, il est proposé de la porter à 2 mètres (pour les SPIC) de même que le type de clôture pour lequel il est proposé de ne pas appliquer au même titre que pour les couleurs et matériaux vues précédemment.

❑ Au niveau de l'article 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

La région souhaite préciser la règle relative aux établissements scolaires du 2^{ème} degré et remplacer la notion de classe par la notion d'unité pédagogique qui recouvre le nombre total de classe de secondes, 1^{ère} et terminales.

❑ Au niveau de l'article 13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Le taux de 35% d'espaces verts, exigé pour cette zone, n'est pas compatible avec l'aménagement de cet équipement. Il est donc proposé ; de ramener ce taux à 20% (conformément à la prescription du Scot), pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC).

Des modifications en application de la loi ALUR promulguée le 24 mars dernier et publiée au Journal officiel le 26 mars 2014 sont intégrées

Ces dernières sont :

❑ Modifier la référence à l'article L123-1-5 suite à sa nouvelle rédaction issue de la loi

Patrimoine : L.123-1-5, 7° devient L.123-1-5 III, 2°

Mixité sociale : L.123-1-5, 16° devient L.123-1-5 II, 4°

❑ Suppression du COS (art.14) et de la règle concernant les caractéristiques des terrains (art.5)

Modification du règlement écrit de la zone I AU (modifications portées en rouge)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE I AU

Caractère de la zone

La zone IAU recouvre une surface totale d'environ 29 hectares.

Elle correspond à la zone de développement futur de la commune d'urbanisation programmée à court et moyen terme, d'accueil diversifié à dominante habitat, avec des équipements, commerces et services.

Un secteur est différenciés :

I AUb : (surface 29 hectares environ)

Secteur d'accueil mixte, localisé sur le plateau et sur la plaine, favorisant un habitat moins dense.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . de permettre un développement qui remplit les objectifs de diversité urbaine, de mixité d'habitat, d'accueil de logement social, d'équipements et de services nécessaires aux besoins des habitants
- . de permettre un développement limité sur le plateau et sur la plaine (IAUb) en continuité et en harmonie avec l'existant

Des dispositions spécifiques au titre de l'article ~~L.123-1-5-7°~~ L.123-1-5 III, 2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

- 1 - Adaptations mineures :** les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :** les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.
- 3 - Constructions détruites par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article L-111.3 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- 5 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L-123-1-5-7°~~ L.123-1-5 III, 2° du C.U. correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :**
Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.
- 6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 4d) :** les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 7 - En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme,** il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions destinées aux activités agricoles, industrielles et d'entrepôt.
- 2 - Les constructions à usage de commerces dont la surface de vente dépasse 300 m², excepté en secteur I AUb au lieu-dit Coustayrac.
- 3 - Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction, les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m².
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning et la pratique du camping isolé (R.111-39 et R.111-43 du code de l'urbanisme) ainsi que l'installation des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).
- 5 - Les carrières.

ARTICLE I AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions ou opérations d'aménagement à usage d'habitation sont autorisées à condition de concerner une unité foncière de 1 hectare minimum.
Toutefois, l'urbanisation de la zone pourra être autorisée sur une surface de moins de 1 hectare à condition :
 - . soit de concerner la totalité de la zone (si celle-ci totalise moins de 1 ha)
 - . soit que l'urbanisation prévue sur une surface de moins de 1 ha s'intègre harmonieusement à l'aménagement global de la zone existante ou en projet et respecte notamment les principes d'accès, définis dans le document graphique
- 2 - Les constructions nouvelles et les extensions des installations classées existantes nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement.
- 3 - En application de l'article ~~L.123-1-5-16~~ L.123-1-5 II, 4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction, incluant des logements, dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², devra affecter au minimum 30% de surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.
~~Cette règle ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~
- 4 - Dans les secteurs 1AUb concernés par l'orientation d'aménagement « Beauregard » ou par l'orientation d'aménagement « Coustayrac », les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec les principes de l'orientation d'aménagement.
- 5 - Dans le secteur 1AUb concerné par l'orientation d'aménagement « Ensaboyo », les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec les principes de l'orientation d'aménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès à une voie publique ou création de ponceau devra faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par l'autorité compétente préalablement à sa création.

1.2. Ces accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

Au-delà de 3 logements desservis l'accès devra avoir une largeur minimale carrossable de 5 m.

Au-delà de 5 logements desservis et de 60m de longueur, ils devront présenter une emprise carrossable minimale de 5m et un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours. Ce dispositif devra être aménagé ou préexister dans la partie terminale de l'accès.

Les accès en impasse, tous types confondus, qui ne sont pas conçus pour être ouverts à la circulation publique ou ultérieurement raccordés à des voies ouvertes au public existantes ou projetées par l'intermédiaire d'une convention avec la collectivité compétente, ne peuvent excéder 120m de longueur totale y compris le dispositif de retournement ».

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et toute construction individuelle ne peut disposer de plus d'un accès sur celles-ci.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- 1.4 Excepté pour les secteurs Ensaboyo et Coustayrac couverts par une orientation d'aménagement : les unités foncières devront être desservies par une autre voie que les voies : RD 24 et RD 24d, RD37 et RD 65. Toutefois, si les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie les accès créés doivent être regroupés au mieux et aménagés tel que le portail et la partie de clôture en accès à la parcelle soient réalisés en retrait de la limite de l'unité foncière.

Pour le secteur Ensaboyo couvert par une orientation d'aménagement l'accès à la RD37 (avenue François Verdier) est autorisé selon les indications de l'orientation d'aménagement.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- 2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

- 2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

- 2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
 - o une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
 - o une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7,10 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
 - o une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
 - o une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 5,10 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- En cas d'impasse :
- Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres (trottoir non compris). Sa partie centrale devra faire l'objet d'un traitement particulier en vue de la rendre perméable.

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

Elles devront présenter une chaussée de 5m d'emprise minimum (2,5m pour les chaussées à sens unique), bandes de stationnement exclues.

Pour les voies en impasse, la longueur totale ne pourra excéder 120 m y compris le dispositif de retournement obligatoire. Ce dispositif prendra à minima la forme d'une raquette en forme de T ou Y conforme aux préconisations du SDIS. Il devra être aménagé ou préexister dans la partie terminale de l'accès.

Cette règle ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers...etc.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain.

Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE I AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisations des services de sécurité.

3 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

- . Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
- . En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
- . Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le Service d'Assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités.

Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage, et être associé à une aire de présentation.

Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospectes et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE I AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N É A N T

ARTICLE I AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

- 1.1. Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
- 1.2. En secteurs I AUb, toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de 5 mètres minimum de la limite.
- 1.3. D'autres implantations sont possibles :
 - Dans le cas de parcelles d'angles, le recul de 5 mètres minimum (Cf. ci-dessus) n'est obligatoire que sur l'une des deux voies, sur l'autre voie le recul est fixé à 3 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et/ou collectifs.
 - Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations,
 - Pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.
- 1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à 1 mètre minimum

2 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :

Par rapport aux emprises publiques autres que voirie ; espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile) ; les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 1,50 mètres.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

4 - Implantations par rapport à la ligne haute tension :

A l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin ...) et des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la ligne haute tension.

ARTICLE I AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.

2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants :

2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. L'implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible sous réserve du respect des conditions suivantes:

- Sont admis uniquement :
 - un mur pignon dans le seul cas décrit à l'article 2.1,
 - un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur la sablière
 - un mur dans la limite de 3,00 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- La longueur cumulée des constructions dans la bande de 0 à 3 mètres, n'excèdera pas 12 mètres par limite avec une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).

3 - En secteurs I AUb aux lieux-dits « Coustayrac » et « Beauregard » dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou du recul fixe (Cf. I AU 6), toute construction pourra être implantée :

- soit en limite sur tout ou partie de la hauteur (autorisée en I AU 10), sur au moins une limite séparative. Etant précisé, limite séparative perpendiculaire à la voie structurante reportée au document graphique en tracé de principe,
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit à une distance des limites séparatives jamais inférieure à 3 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif.

4 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

. Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements nouveaux à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots, jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération. Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse.

Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

5 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

6 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eau ou de fossés.

ARTICLE I AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

La distance séparative entre un bâtiment et une piscine est de 1,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE I AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE I AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- *en secteur I AUb : 7 mètres (hauteur mesurée conformément ci-dessus),
- *sous la ligne Très Haute Tension, les annexes (garages, abris de jardin, ...) pourront être autorisées avec une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres sous sablière et 4 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif et/ou public.

ARTICLE I AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les toitures terrasses, plates, végétalisées ou de forme arrondie pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- 2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.

Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

- 2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

- 2.3. Pour les équipements collectifs, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

- 3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Les constructions en bois ainsi que les matériaux contemporains sont autorisés si leur intégration à l'environnement est harmonieuse. Cependant les fustes et rondins sont interdits.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'autres matériaux sont autorisés

- 3.3. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.
- 3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2,00 mètres avec quatre types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage en panneau rigide uniquement, doublé de haies vives,
- soit des panneaux de bois fixés au sol avec fondations.

4.2. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre ; portée à 2 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; avec deux types de clôtures autorisées :

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté, soit d'une grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.
- soit pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un autre type, sous réserve qu'il entre dans une conception architecturale d'ensemble.

5 - Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités – Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

7 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L.123-1-5-7°~~ L.123-1-5 III du C.U. correspondant au bâti ponctuel identifié au document graphique par une légende spécifique :

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tous travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

8 – Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

ARTICLE I AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60m² ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des unités foncières et est défini ci-après par fonctions. Le calcul du nombre de places nécessaires sera arrondi à l'entier supérieur.

1 - Habitations :

1.1. Stationnement automobile

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation et habitat en collectif) un minimum de 0,25 places par lot ou logement devront être réalisés dans l'espace collectif de l'opération.

A noter, que pour les opérations d'habitat en collectif, comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées,

Les règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément à l'article L.123-1-13 du Code de 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 prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

1.2. Stationnement des vélos

Tout projet d'habitat en collectif doit prévoir un emplacement réservé aux deux-roues. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible, couvert et sur des emplacements réservés.

2 - Commerces :

Pour les opérations comprenant plus de 100 m² de surface de vente, une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de vente.

Pour les opérations comprenant moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé au minimum une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

3 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 - Services, bureaux, artisanat :

Une place de stationnement au minimum par poste de travail.

5 - Établissements scolaires :

~~Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement au minimum par classe selon qu'il s'agisse d'un établissement du 1^{er} ou 2^{ème} degré.~~

Il est nécessaire de prévoir ;

- une place de stationnement au minimum par classe pour un établissement du 1^{er} degré
- deux places par division pédagogique (nombre de classes de secondes, 1^{ère} et terminales) ou une place au minimum pour 150 m² de surface de plancher pour un établissement 2^{ème} degré.

Ces établissements doivent comporter une aire suffisante pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

6 - Établissements hospitaliers :

Une place de stationnement au minimum pour deux lits.

7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

8 - Équipements collectifs et/ou publics

Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

- 9 -** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations par l'obtention d'une concession ou l'acquisition de places dans un parc public ou privé, voire en versant une participation, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I AU 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV et de 40 mètres au droit des lignes à 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 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

2 - Espaces libres et plantations :

2.1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

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

2.4. Espaces libres et verts à créer :

. Sur chaque unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné au moins :

. 35 % de la surface de l'unité foncière en I AUb.

Toutefois pour les constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif cette valeur doit être au moins à 20%

. En outre, dans les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un espace vert collectif d'accompagnement d'un seul tenant et d'une surface totale correspondant à 40 m² par lot ou logement minimum. La surface de cet espace vert ne peut être inférieure à 1 000 m², il devra être aménagé de façon très paysagère et permettre son accessibilité pour tous les habitants.

Cette règle ne s'applique pas au secteur I AUb ; lieu-dit « Ensaboye Ouest », pour lequel les orientations d'aménagement doivent être respectées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~1 - Le C.O.S. est fixé :~~

~~*en secteur I AUb :~~

~~- 0,35 pour l'habitat~~

~~- 0,50 pour les autres constructions~~

~~*en secteurs I AUb :~~

~~Un dépassement du C.O.S. jusqu'à 20 % est autorisé pour les logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (cf. article L.127-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).~~

Non règlementé