

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 DCM le 27 juillet 2006.
- . 2^{ème} modification et 1^{ère} révision simplifiée approuvées par DCM le 08 mars 2007
- . 2^{ème} et 3^{ème} révision simplifiée approuvées par DCC le 22 juin 2009
- . 3^{ème} modification approuvée par DCC du 19 décembre 2013
- . Mise En Compatibilité Coustayrac approuvée par DCC du 18 décembre 2014

Mise En Compatibilité Parc de l'Escalette

1 – Rapport de présentation

1.1. 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

HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE DE ZAC

1 - LE PROJET DANS LE PLU OPPOSABLE 07

Le PADD	08
La traduction réglementaire	09

2 - LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL : UN TERRITOIRE LIMITROPHE À LÉGUEVIN 13

3 - LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCoT) 15

4 - LE PROJET 21

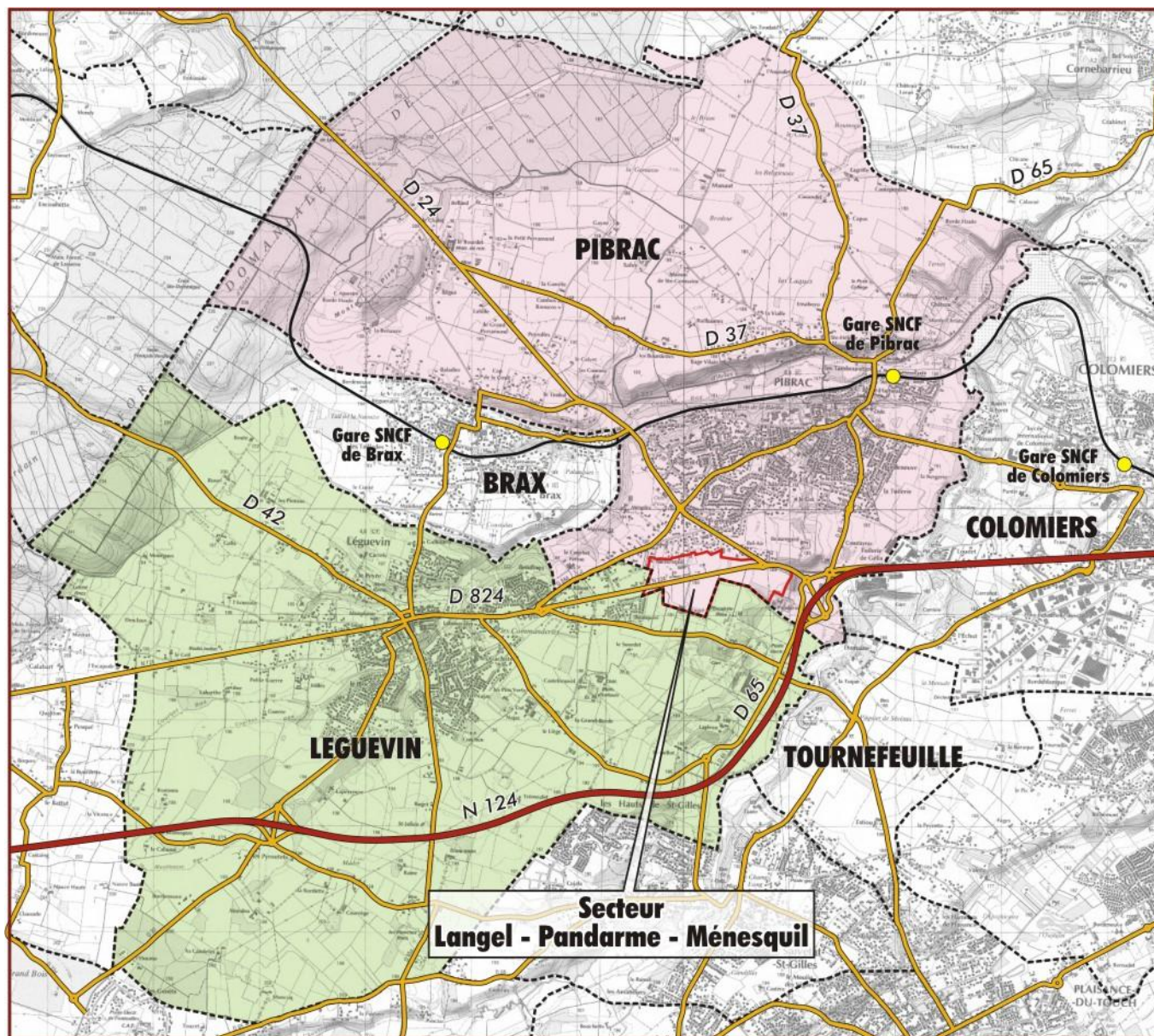
Le contexte foncier	21
Les occupations existantes du site	21
L'accessibilité	22
Le programme	24

5 - LES DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET DANS LE PLU 25

Principe	25
L'orientation d'aménagement	27
La traduction réglementaire	34

6 - IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 70

LOCALISATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU PARC DE L'ESCALETTE



En application des articles L.123-14 et L.123-14-2 du code de l'urbanisme, la présente procédure vise à mettre en compatibilité le PLU de Toulouse métropole, Commune de Pibrac avec le projet de la ZAC du Parc de l'Escalette. Cette procédure conduite sous l'autorité du Préfet, comporte une enquête publique qui porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme qui en est la conséquence. Préalablement à l'enquête publique, un examen conjoint du projet de mise en compatibilité sera organisé par le Préfet. L'enquête publique préalable à la DUP portera en conséquence tant sur l'utilité publique des travaux que sur les changements du PLU. La DUP prononcée après avis du Conseil Communautaire emportera également approbation des nouvelles règles du PLU.

HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE DE ZAC

CONCERTATION

- ① Par délibération du conseil communautaire en date du **13 décembre 2004** le Grand Toulouse a décidé de procéder à la concertation préalable à la création de la ZAC.
La concertation s'est déroulée de début décembre 2005 à fin novembre 2007.
Une étape complémentaire de concertation s'est déroulée du 21 décembre 2012 au 21 janvier 2013

CRÉATION

- ② Par délibération du conseil communautaire en date du **14 décembre 2007** le Grand Toulouse a approuvé le bilan de la concertation et a décidé de créer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du « Parc de l'Escalette ».

MISE
CONCURRENCE

- ③ Lancement de l'appel d'offre pour l'attribution d'une concession d'aménagement le 12 mai 2010
Aménageur retenu le 17 mars 2011

La mise en œuvre du projet nécessite la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone dans laquelle se situe la ZAC.

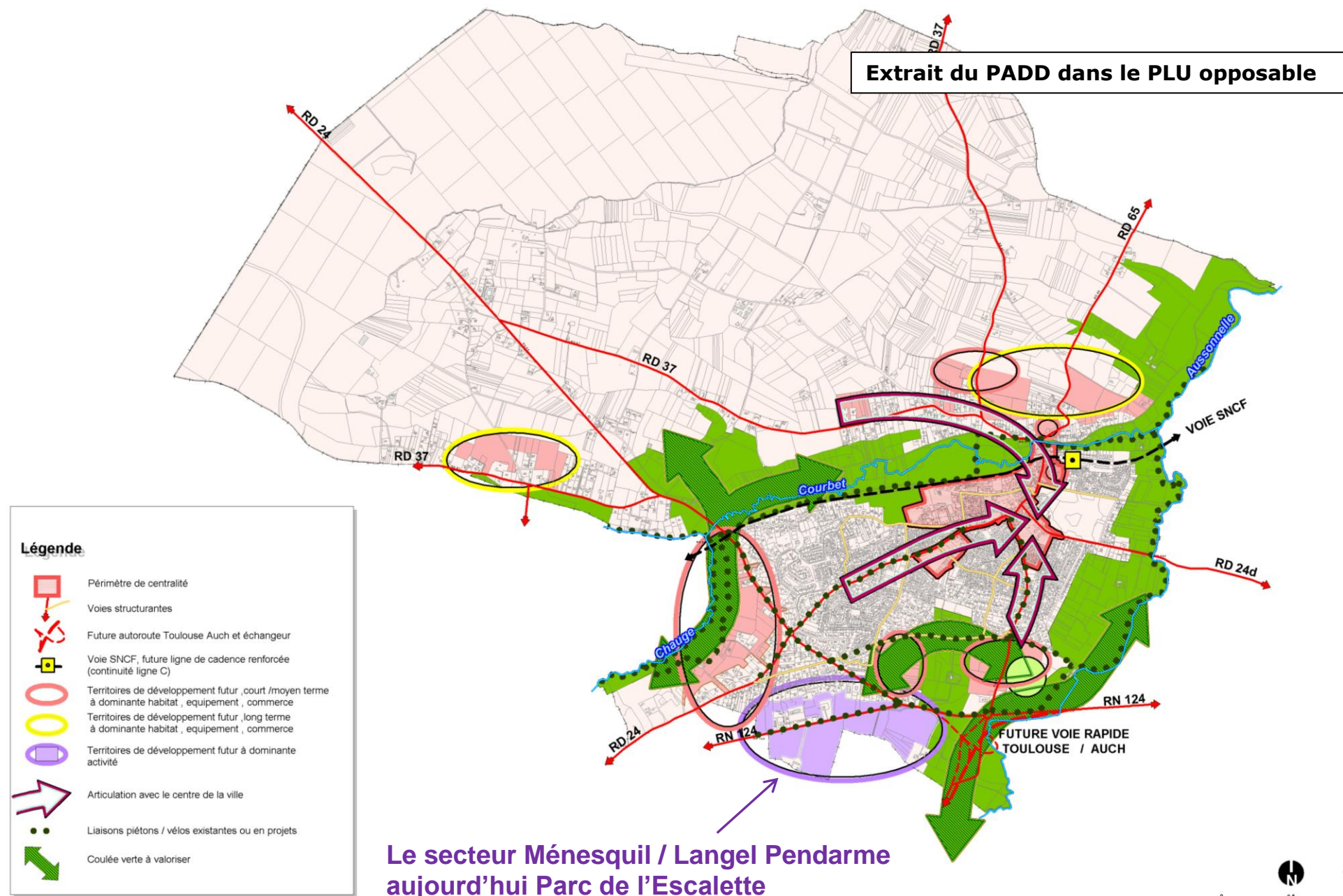
1 - LE PROJET DANS LE PLU OPPOSABLE

RAPPEL

La commune de PIBRAC est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 03 avril 2003; qui a fait l'objet de:

- La première modification a été approuvée par délibération du conseil municipal du 27 juillet 2006.
- La deuxième modification et la première révision simplifiée ont été approuvées conjointement par délibération du Conseil Municipal du 08 mars 2007.
- Une deuxième et troisième révision simplifiée ont été approuvées conjointement par délibération du Conseil Communautaire du 22 juin 2009.
- La troisième modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2013.
- La Mise En Compatibilité Coustayrac approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2014

LE PROJET PLANIFIÉ DANS LE PADD



1 - PERMETTRE L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE SITE DE MENESQUIL / LANGEL PENDARME, D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE

Ce projet après l'établissement d'une étude préalable et la création d'une Z.A.D. (Zone d'Aménagement Différé) par la commune est classé d'intérêt d'intercommunautaire.

Compte tenu des avantages qu'offre ce territoire, la commune s'est fixée comme objectif prioritaire, la préservation du foncier afin d'y développer une zone à dominante économique.

En effet, ce secteur bénéficie de nombreux atouts :

- Une situation stratégique avec une très bonne accessibilité depuis la R.N. 124 actuelle. A terme il bénéficiera d'un accès direct depuis l'échangeur qui sera réalisé avec la voie rapide Toulouse - Auch,
- La proximité d'un pôle aéronautique sur Blagnac avec une conjoncture économique très favorable (accueil de l'A380) qui sans doute aura des retombées sur ce secteur.

L'ensemble du territoire à projet est classé en zone à urbaniser à COS nul dans le PLU, puisque d'une part il n'est suffisamment équipé dans sa périphérie en terme d'assainissement et d'autre part son opérationnalité sera programmée dans le cadre d'une opération globale du type ZAC qui sera mise en œuvre à l'initiative de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse (maître d'ouvrage).

Un développement économique de type local sur le site de Mènesquil

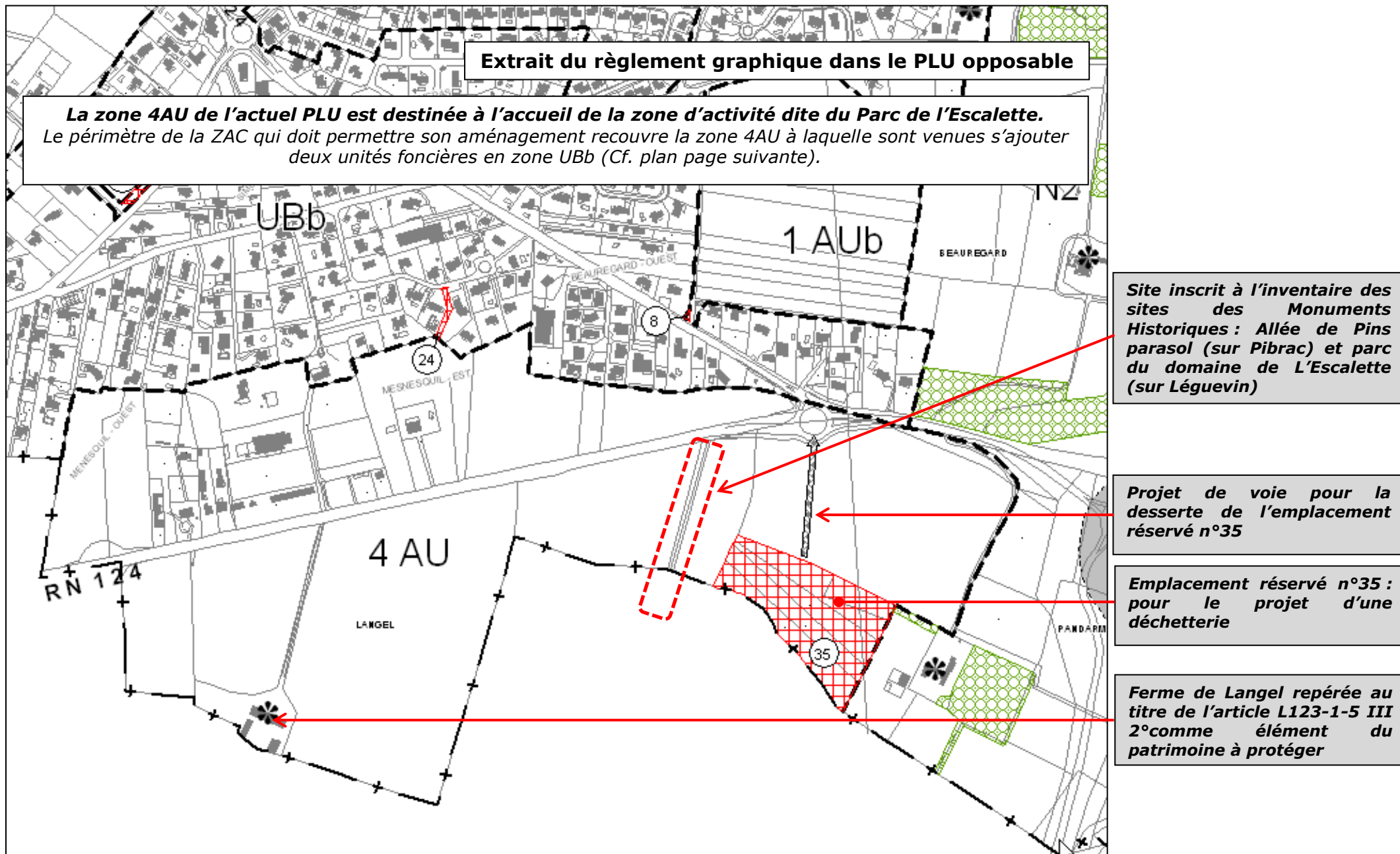
Au Nord, le territoire de Mènesquil (15 ha environ), serait une zone nécessaire au développement propre de la commune, d'accueil d'activités et services locaux, artisanat et petite industrie en création, en restructuration / regroupement d'activités présentes dans le site et dans la commune.

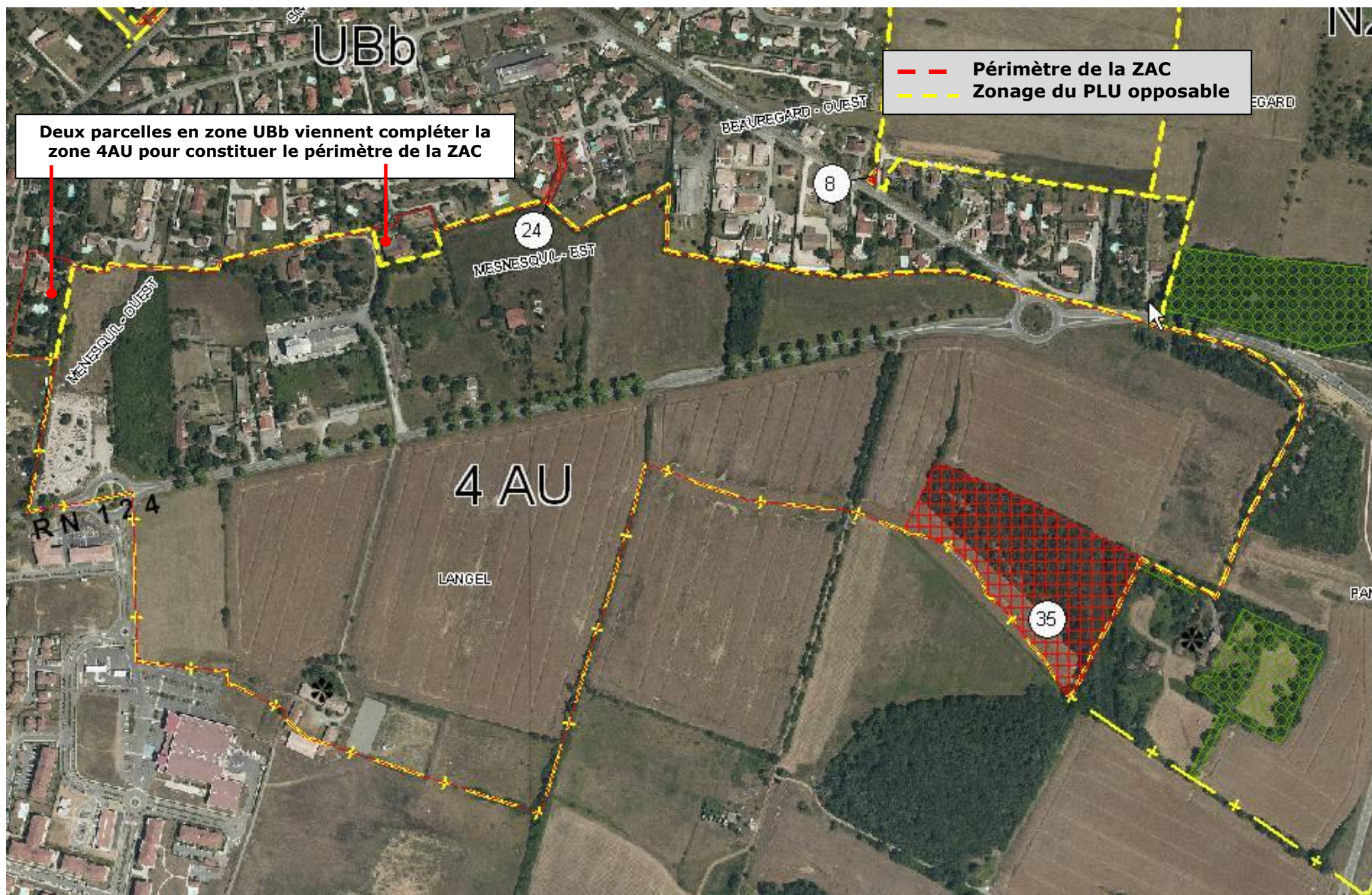
Un développement lié au contexte aéronautique sur le site de Langel-Pendarme

Au Sud, le territoire de Langel/Pendarme (22 ha environ), serait davantage privilégié pour l'accueil d'activités liées au contexte aéronautique local (industrie, tertiaire et recherche). Cette zone pourrait accueillir des activités non polluantes, à grandes unités foncières qui recherchent pour leur implantation un cadre de vie et un environnement agréable. L'aménagement devra s'appuyer sur les qualités du site en préservant et en valorisant le patrimoine naturel et bâti présent (ferme ancienne, boisements).

Compte tenu de l'évolution du projet, des abords, du contexte immédiat, et sans toutefois porter atteinte à l'économie générale du PADD, il est proposé de reformuler les indications relatives à ce dernier.

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE





DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE IV AU

Caractère de la zone

La zone IV AU a une surface d'environ 48 hectares.

Elle correspond au territoire situé au lieu-dit « Ménesquil - Langel et Pendarme ».

Ce territoire est privilégié pour un développement de type économique, d'intérêt d'agglomération.

La zone IV AU est couverte par une Z.A.D. (Zone d'Aménagement Différé), permettant d'anticiper et de maîtriser le développement futur.

Compte tenu que des constructions d'habitat et d'activités sont présentes dans la zone, le règlement autorise des extensions mais toutefois limitées, pour ne pas compromettre le projet global futur.

Cette zone pourra accueillir en priorité une déchetterie prévue en limite de la zone en emplacement réservé n° 35, en accès direct sur le giratoire existant (conformément au document graphique).

Cette zone ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du P.L.U. et lorsque les équipements publics d'infrastructures nécessaires à son urbanisation seront réalisées ou par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

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.

ARTICLE IV AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

- . des extensions des constructions existantes et la création d'annexes liées à la construction existante (à la date d'approbation du présent règlement)
- . de constructions et/ou d'installations classées, liées à une déchetterie.

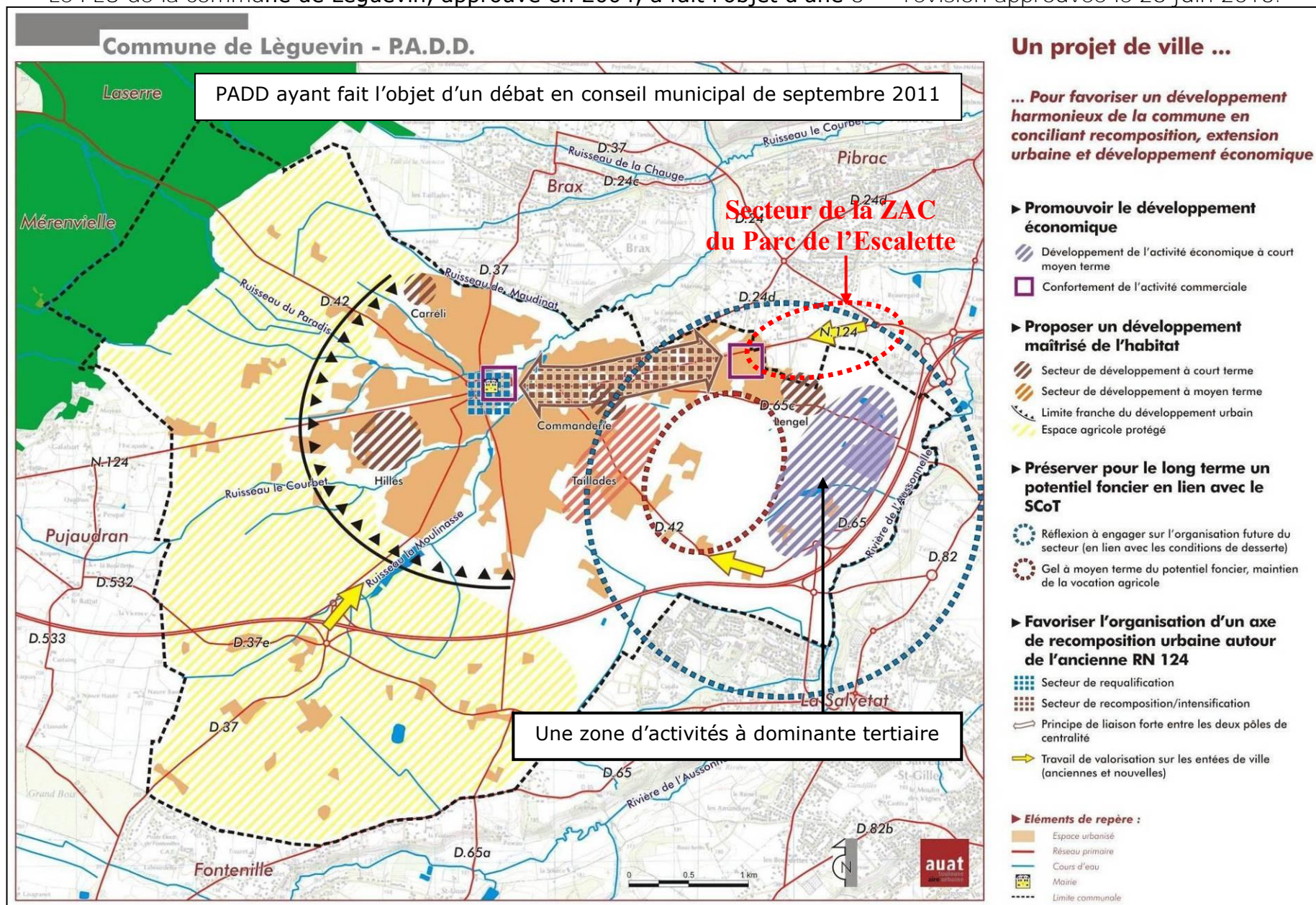
ARTICLE IV AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher (à la date d'approbation du présent règlement).

2 - Les annexes isolées seront autorisées sous réserve d'être limitées à 40 m² de surface de plancher.

2 - LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL : UN TERRITOIRE LIMITROPHE À LÉGUEVIN

Le PLU de la commune de Léguevin, approuvé en 2004, a fait l'objet d'une 3^{ème} révision approuvée le 26 juin 2013.



Extrait du règlement graphique du PLU de Léguevin approuvé par D.C.M. du 26 juin 2013



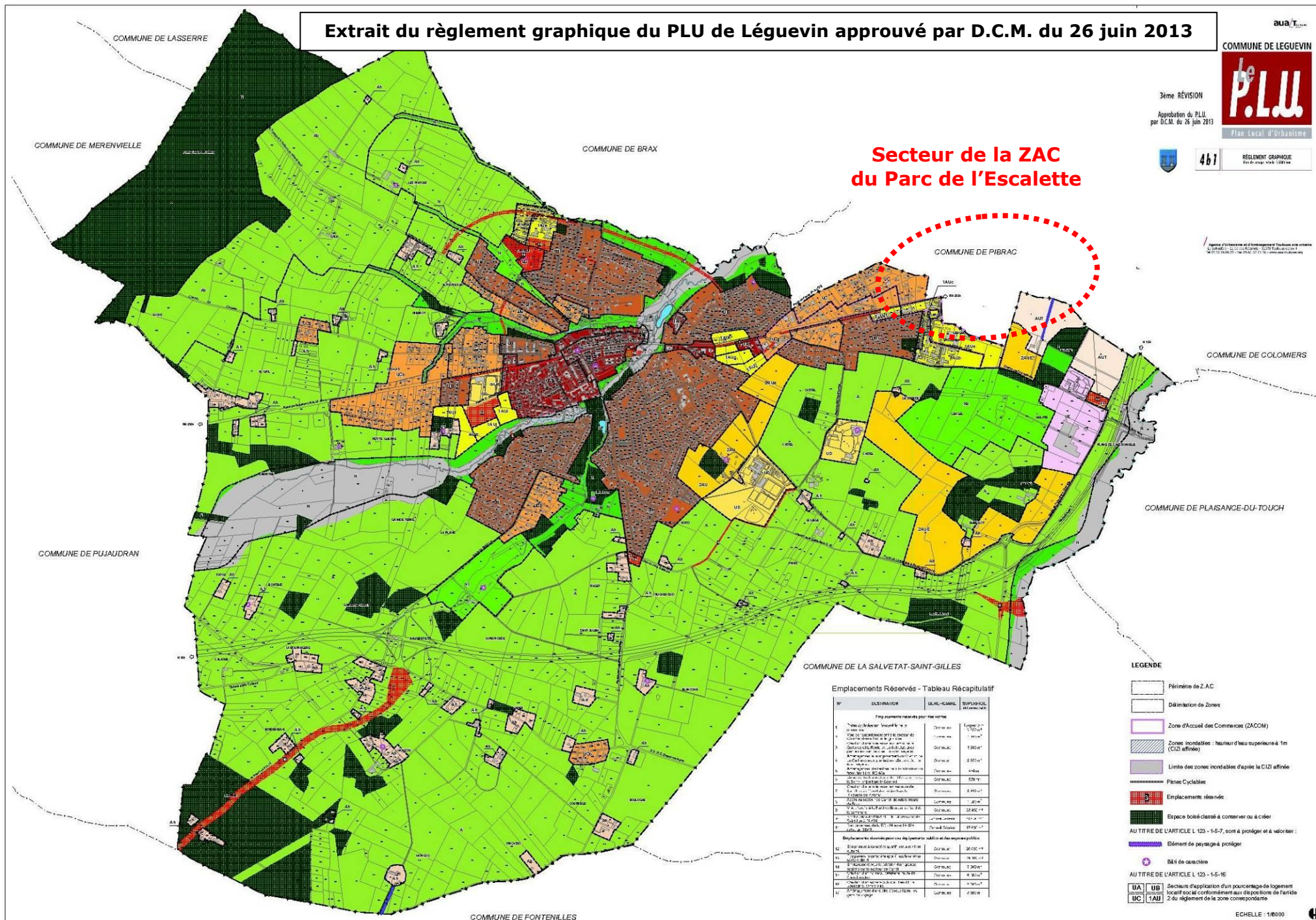
3ème RÉVISION
Approbation du P.L.U.
par D.C.M. du 26 juin 2013



461

RÈGLEMENT GRAPHIQUE
Plan de zonage, échelle 1:5000

Secteur de la ZAC du Parc de l'Escalette



Emplacements Réservés - Tableau Récapitulatif

N°	DESCRIPTION	EMPLACEMENTS	SURFACES
1	Emplacements réservés pour des zones d'habitat collectif à densité moyenne	Zone d'habitat collectif à densité moyenne	1 500 m²
2	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité moyenne	Zone d'habitat individuel à densité moyenne	1 500 m²
3	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité faible	Zone d'habitat individuel à densité faible	1 500 m²
4	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité très faible	Zone d'habitat individuel à densité très faible	1 500 m²
5	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²
6	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²
7	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²
8	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²
9	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²
10	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²
11	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²
12	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²
13	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²
14	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²
15	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²
16	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²
17	Emplacements réservés pour des zones d'habitat individuel à densité nulle	Zone d'habitat individuel à densité nulle	1 500 m²

LEGENDE

- Périmètre de Z.A.C.
- Délimitation de Zones
- Zone d'Accueil des Commerces (ZACOM)
- Zones inondables : hauteur d'eau supérieure à 1m (CIZI affluée)
- Limite des zones inondables d'après la CIZI affluée
- Pistes Cyclables
- Emplacements réservés
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- AU TITRE DE L'ARTICLE L 123 - 1-5-7, soit à protéger et à valoriser :
- Bâtiment de paysage à protéger
- Bâtiment de caractère
- AU TITRE DE L'ARTICLE L 123 - 1-5-16 :
- UA : Secteurs d'application d'un pourcentage de logement localisé conformément aux dispositions de l'article 2 du règlement de la zone correspondante
- UB : Secteurs d'application d'un pourcentage de logement localisé conformément aux dispositions de l'article 2 du règlement de la zone correspondante
- UC : Secteurs d'application d'un pourcentage de logement localisé conformément aux dispositions de l'article 2 du règlement de la zone correspondante
- 1A1 : Secteurs d'application d'un pourcentage de logement localisé conformément aux dispositions de l'article 2 du règlement de la zone correspondante

ECHELLE : 1/5000

3 - LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCoT)

Le Schéma de Cohérence territorial (SCoT) approuvé le 16 mars 2012 par délibération du conseil syndical du SMEAT

Le Document d'Orientations Générales du SCoT de la Grande agglomération toulousaine

Ce document traduit le PADD de la Grande agglomération toulousaine, dans le respect des objectifs réglementaires précités.

Il s'organise autour des 3 verbes qui fondent le projet : « Maîtriser », « Polariser », « Relier ». Il se conclut par un chapitre « Piloter » sur la mise en œuvre du projet et la gouvernance territoriale.

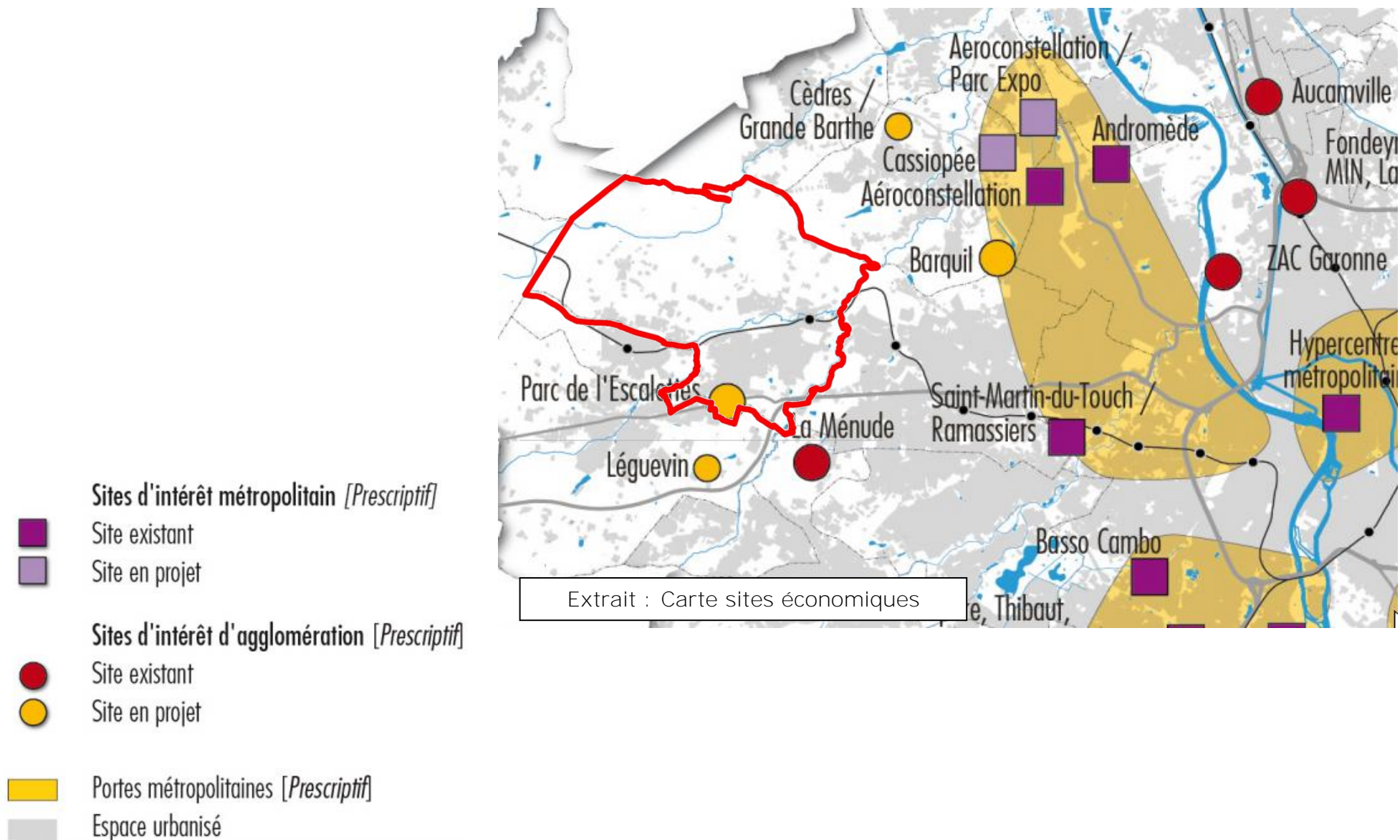
Au sein de chacune des parties, une distinction est apportée entre d'une part les éléments (textes et documents graphiques) relevant directement du DOG dans sa valeur opposable, les prescriptions, et d'autre part les éléments d'accompagnement du projet, sans caractère réglementaire, renvoyant à des modes opératoires impliquant souvent plusieurs collectivités ou partenaires de l'aménagement, les recommandations.

De même, il est rappelé qu'en vertu du rapport de compatibilité qui existe entre le SCoT et les autres documents d'urbanisme, les tracés et localisations ont un caractère de principe. Il appartiendra notamment aux PLU de les préciser et de les délimiter. Afin d'éviter une lecture erronée des cartes par agrandissement, l'échelle de lecture opposable des documents ne pourra dépasser 1/50 000^e.

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement ayant fait l'objet d'un acte de création antérieur à l'approbation du SCoT.

Les effets induits sur le territoire seront évalués et si nécessaires, les prescriptions et recommandations pourront être amendées 6 ans après leur adoption, tel que le prévoit la Loi portant Engagement National pour l'Environnement. Cependant, les élus du territoire de la Grande agglomération toulousaine se réservent dès à présent la possibilité de revisiter le projet à une échéance plus courte.

Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 16 mars 2012 par délibération du conseil syndical du SMEAT



Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 16 mars 2012 par délibération du conseil syndical du SMEAT

Densité brute :

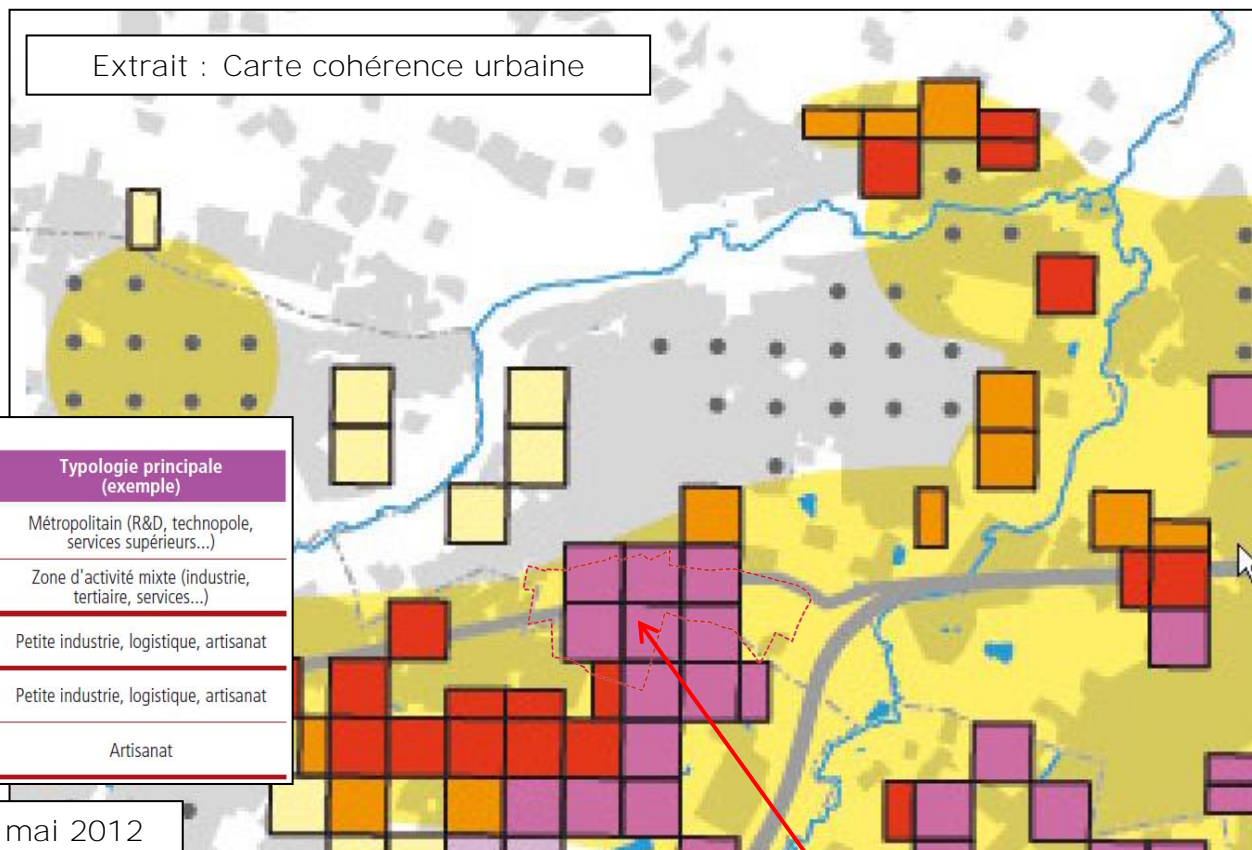
Mixte :

- 200 individus / hectare
- 140 individus / hectare
- 100 individus / hectare
- 55 individus / hectare
- 30 individus / hectare

Economique dédié :

- 100 emplois / hectare
- 50 emplois / hectare
- 25 emplois / hectare
- 10 emplois / hectare

Extrait : Carte cohérence urbaine



Densités brutes moyennes (recommandations)

Territoires économiques dédiés	Densité Individus / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Territoire	Typologie principale (exemple)
Cœur d'agglomération	100	—	100	Portes métropolitaines	Métropolitain (R&D, technopole, services supérieurs...)
	50	—	50	Cœur d'agglom.	Zone d'activité mixte (industrie, tertiaire, services...)
Ville intense (hors cœur d'agglom.)	25	—	25	Ville intense	Petite industrie, logistique, artisanat
Développement mesuré	25	—	25	Pôles de services	Petite industrie, logistique, artisanat
	10	—	10	Hors pôles de services	Artisanat

Extrait : PLH adopté le 17.03.2011 et modifié le 29 mai 2012

Opérations identifiées au-delà du PLH 2010-2015

opérations	logements	dont Logement Social	PLU
ZAC Parc de l'Escalette			ZAC économique objectif de réalisation de 65 à 85 logts après 2015
Ensaboys Est			modification du PLU nécessaire pour ouverture à l'urbanisation
Collèges Les Rouges			modification du PLU nécessaire pour ouverture à l'urbanisation
Beauregard			Secteur constructible, contexte foncier difficile
Coustayrac			modification du PLU nécessaire pour ouverture à l'urbanisation

La ZAC du Parc de l'Escalette

Extrait (*): Le Parc de l'Escalette est identifié comme site d'intérêt d'agglomération et comme territoire de développement par extension. Il a ainsi pour vocation de rééquilibrer le potentiel d'accueil économique et l'offre d'emploi sur le territoire du SCoT. Sa localisation répond aux objectifs de polarisation, d'équilibre entre Ville intense et Développement mesuré et de diminution de la consommation foncière

(*): Voir Notice complémentaire au dossier d'étude d'impact ci-jointe.

Dans son programme d'actions territorialisé, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Toulouse Métropole identifie la ZAC du Parc de l'Escalette pour l'accueil de logements.

Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 16 mars 2012 par délibération du conseil syndical du SMEAT

P123 Les territoires concernés par un contrat d'axe

Les territoires d'urbanisation future concernés par le contrat d'axe sont traités de façon globale (pixels contigus à d'autres situés dans la zone d'influence). Les territoires de contrat d'axe correspondent à l'influence des TCSP dans les territoires de la Ville intense. Ils sont repérés dans la carte (en bleu) et dans la liste ci-après.

Au sein des territoires de contrats d'axe, l'ouverture à l'urbanisation de territoires d'accueil du développement (pixels) s'est conditionnée à la planification et à la signature d'un contrat d'axe.

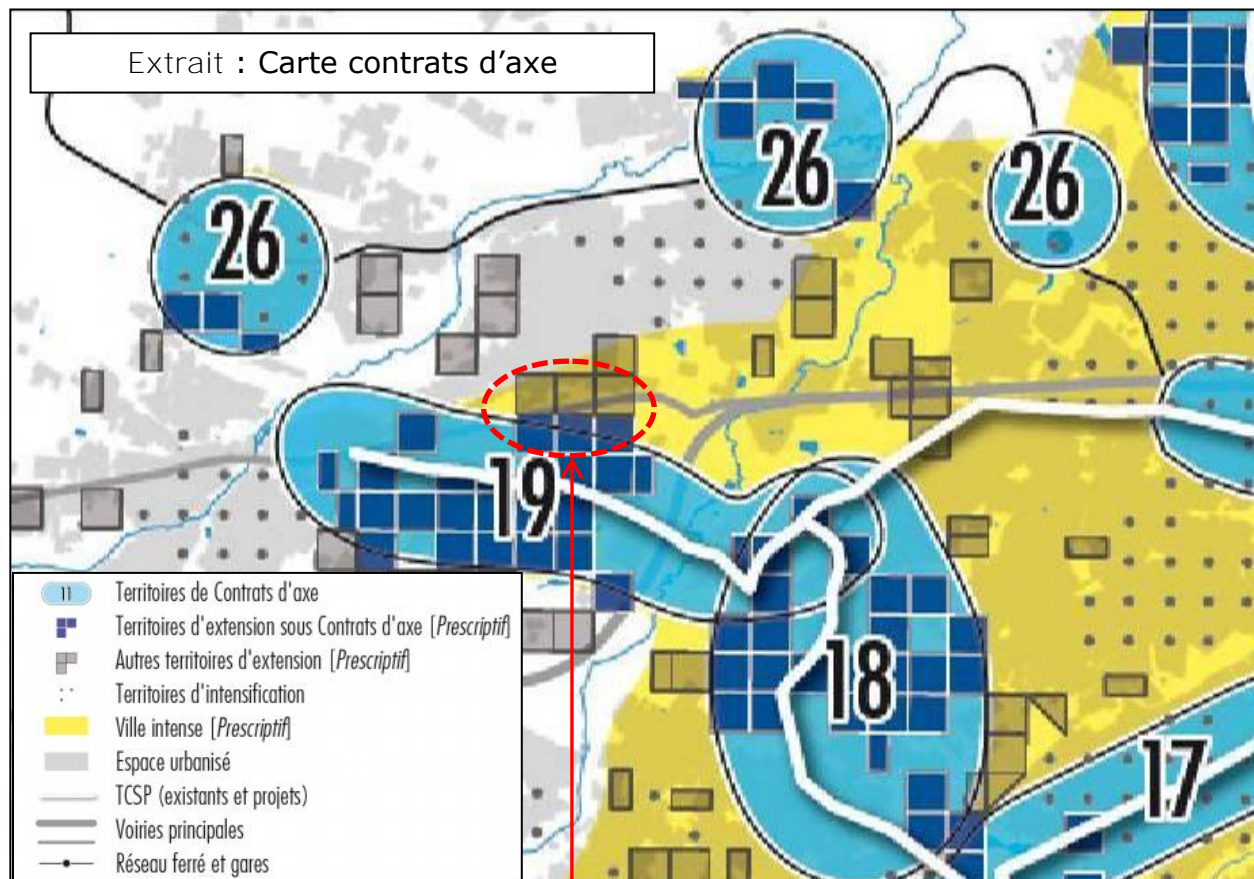
Le projet de TCSP correspondant doit figurer au PDU. Toutefois, dans les territoires de contrats d'axe, avant la formalisation du contrat, un maximum de 20 % des territoires d'urbanisation future (zone AU ou NA) peuvent être ouverts, sous les conditions suivantes :

- une étude sommaire, portant sur l'ensemble du territoire accueillant le projet de TCSP, menée afin de définir les secteurs prioritaires à l'urbanisation ;
- une urbanisation effectuée à proximité des équipements et services (excepté pour les équipements publics), ou dans une zone desservie par un transport en commun existant.

Cette règle s'applique à l'échelle communale. Néanmoins, sur la base de cette étude sommaire, notamment à travers des schémas de référence intercommunaux repris dans les PLU, les communes concernées par un même territoire de contrat d'axe peuvent s'accorder pour identifier et mutualiser ces capacités foncières (20 %)

Liste des contrats d'axe et TCSP associé - horizon 2030

- 1 TCSP RD 820
- 2 TCSP-branche Aucamville
- 3 BUN
- 4 TCSP RD888
- 5 TCSP liaison Gramont-LUBE
- 6 LUBE-tronçon sud
- 7 Malpère-Marcaissonne
- 8 TCSP RD2 sud
- 9 TCSP Labège Innopole
- 10 TCSP Labège-Escalquens
- 11 Desserte au ¼ heure par ligne express (1/2 en heure creuse)
- 12 TCSP Toulouse-gare de Portet
- 13 TCSP liaison VCSM-Portet
- 14 VCSM phase 1
- 15 TCSP sur Bd de St Martory
- 16 TCSP sur RD924 de la VCSM à la RD632
- 17 TCSP PTCG (Plaisance / Tournefeuille / Colomiers / Garonne)
- 18 TCSP sur RD924 de la RD632 à Colomiers
- 19 TCSP Léguevin-Colomiers
- 20 TCSP sur RD63
- 21 Prolongement ligne T1
- 22 Gare nouvelle à Roques et desserte cadencée au ¼ h
- 23 Gare nouvelle à Pinsaguel et desserte cadencée au ¼ h
- 24 Cadencement au ¼ h à Muret et réseau bus de rabattement sur la gare
- 25 Cadencement du train, (ou à défaut, ligne express)
- 26 Cadencement au ¼ h à Lycée international, Pibrac et Brax
- 27 Cadencement au ¼ h sur toutes les haltes et gares de Colomiers à Arènes



La ZAC du Parc de l'Escalette

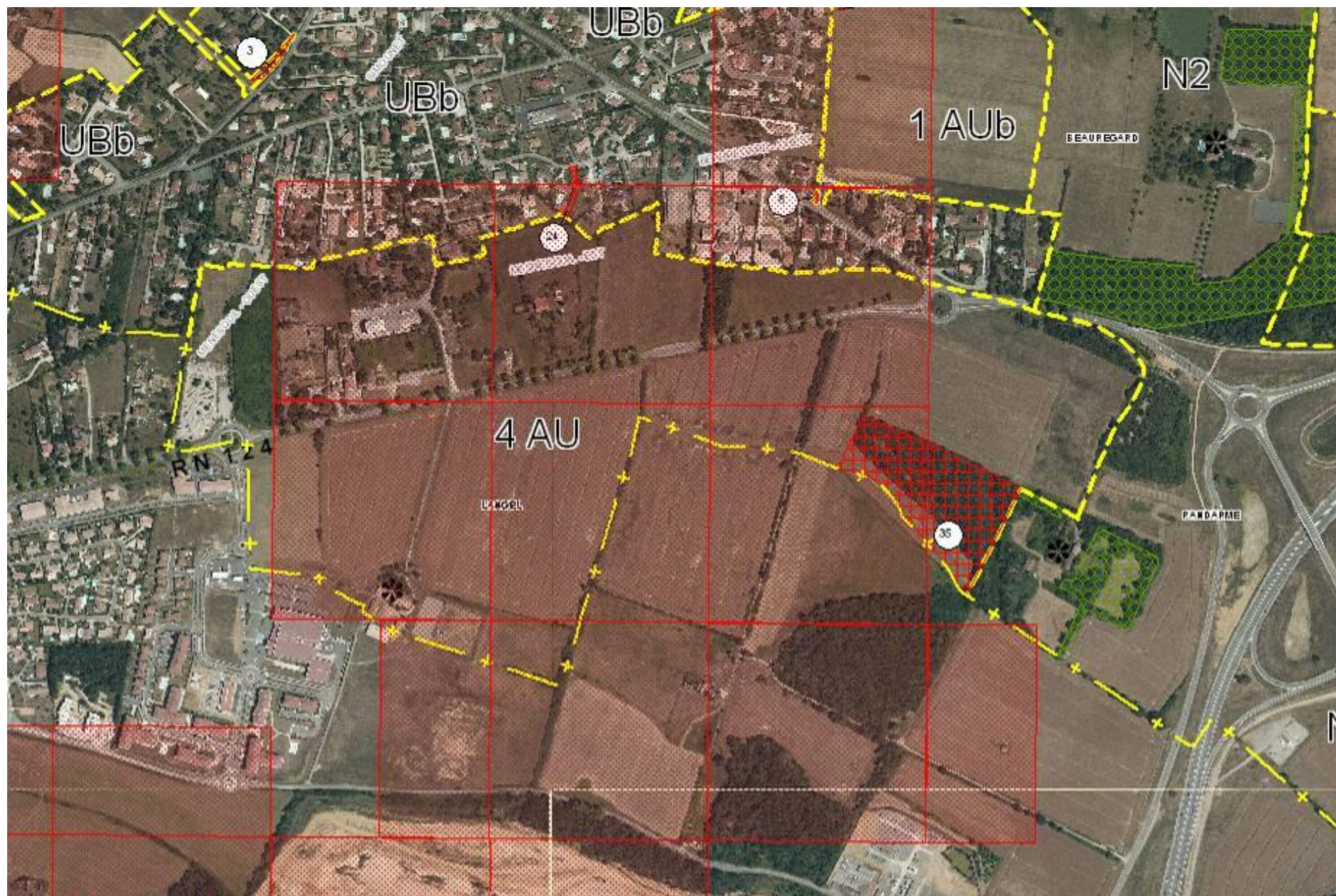
Extrait (*) : Le Parc de l'Escalette s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SCOT et du PDU en termes de gestion et d'organisation des déplacements doux et véhiculés (voir détails dans le chapitre « Impacts sur les trafics et les conditions de déplacement »)

(*) : Voir Notice complémentaire au dossier d'étude d'impact ci-jointe

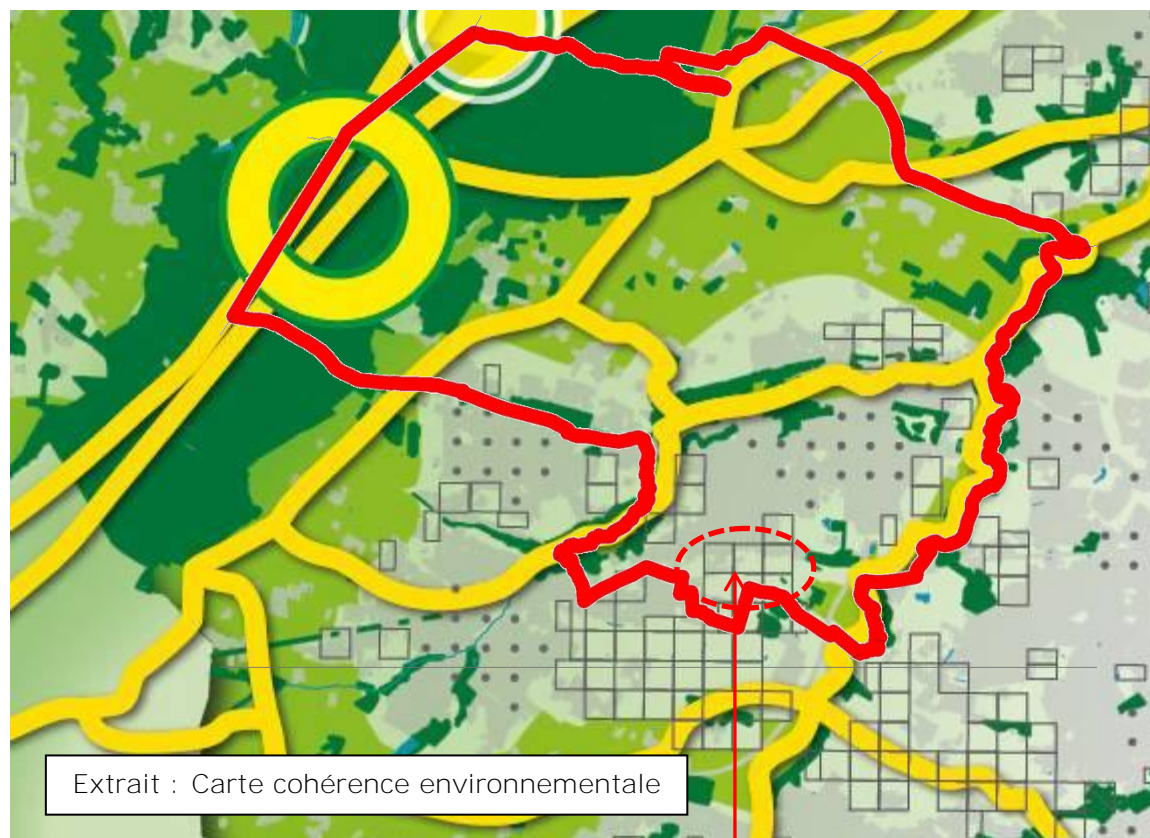
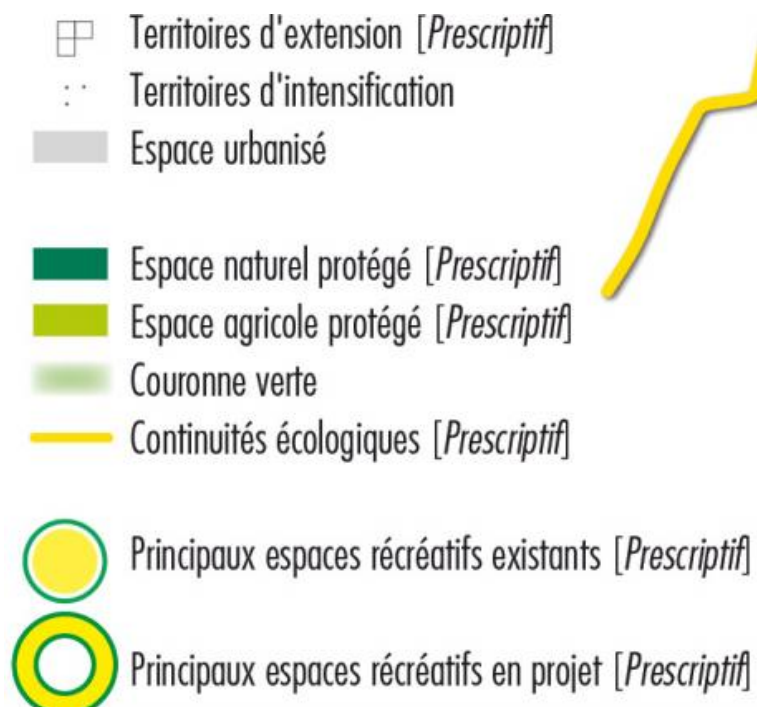
Rappel : La ZAC du Parc de l'Escalette qui bénéficie d'un statut coup parti, dans la mesure où elle est antérieure à l'approbation du SCoT, n'est pas assujettie à la signature du contrat d'axe.

À noter l'étude sommaire préalable au Contrat d'axe n° 19 TCSP Léguevin - Colomiers réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Léguevin.

Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 16 mars 2012 par délibération du conseil syndical du SMEAT



Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 16 mars 2012 par délibération du conseil syndical du SMEAT



La ZAC du Parc de l'Escalette

Les terres agricoles incluses dans le périmètre de la ZAC Parc de l'Escalette ne constituent pas des espaces agricoles ou naturels à protéger.
Aucune continuité écologique n'est identifiée sur le secteur.

4 - LE PROJET

LE CONTEXTE FONCIER

Le périmètre géographique de la ZAC du Parc de l'Escalette recouvre environ 48 ha sur la commune de PIBRAC. Il est situé, en limite de la commune de LEGUEVIN, en partie sud-ouest de la commune de PIBRAC (cf. localisation de la ZAC page 5).

Le périmètre de la ZAC est couvert par une **Zone d'Aménagement Différée (ZAD)** créée le 22 Décembre 1999, en vue de constituer des réserves foncières afin d'assurer une opération de développement globale et maîtrisée à caractère économique dominant.

Le contexte foncier se caractérise par deux secteurs ; **l'un au Nord de la** route Nationale 124, le secteur de Ménesquil qui recouvre une multitude de propriétaires (dont quelques propriétaires occupants) ; **l'autre au Sud de** route Nationale 124, le secteur de Langel – Pandarme, dont le foncier appartient à trois grands propriétaires fonciers.

Au total le périmètre de ZAC impacte 40 parcelles et 19 propriétaires.

Depuis le 8 avril 2003, date à laquelle la commune a délégué son droit de préemption, Toulouse Métropole en est bénéficiaire sur l'ensemble de la ZAD et a mené, par le biais de l'Établissement Public Foncier Local, une action foncière passive au gré des opportunités liées aux Déclarations d'Intention d'Aliéner.

Toulouse Métropole est propriétaire de 4 parcelles : l'EPFL a acquis 16 424 m² dont une parcelle comprenant un bâti.

Au regard du Plan Local d'Urbanisme, la ZAC est en secteur IV AU voué à un développement économique ; deux parcelles en zone UBb accolées au secteur IV AU viennent compléter son périmètre. Un emplacement réservé n°35 et la création **d'une voirie à l'intérieur** de ce secteur, **correspondait à un projet d'aménagement d'une déchetterie, lequel est abandonné depuis.**

LES OCCUPATIONS EXISTANTES DU SITE

Le périmètre d'opération est constitué actuellement par la juxtaposition :

- d'espaces agricoles majoritaires,
- de zones naturelles,
- de zones d'habitat diffus et de quatre établissements commerciaux et industriels, localisés sur le secteur de Ménesquil.
- de la ferme dite de Langel

Compte-tenu de l'existence de ce tissu de propriétés bâties, principalement localisées sur le secteur de Ménesquil, la concertation avec le public, prévue dans le cadre de la ZAC, qui s'est déroulée entre le 4 Janvier 2005 et le 1^{er} Décembre 2007, a été menée en étroite collaboration avec les propriétaires concernés par l'opération.

Il a résulté de cette concertation l'engagement de la collectivité à maintenir les constructions existantes, notamment à vocation d'habitation, c'est-à-dire en exclusion foncière et à pouvoir envisager une urbanisation sous forme de participations pour quelques constructeurs autonomes.

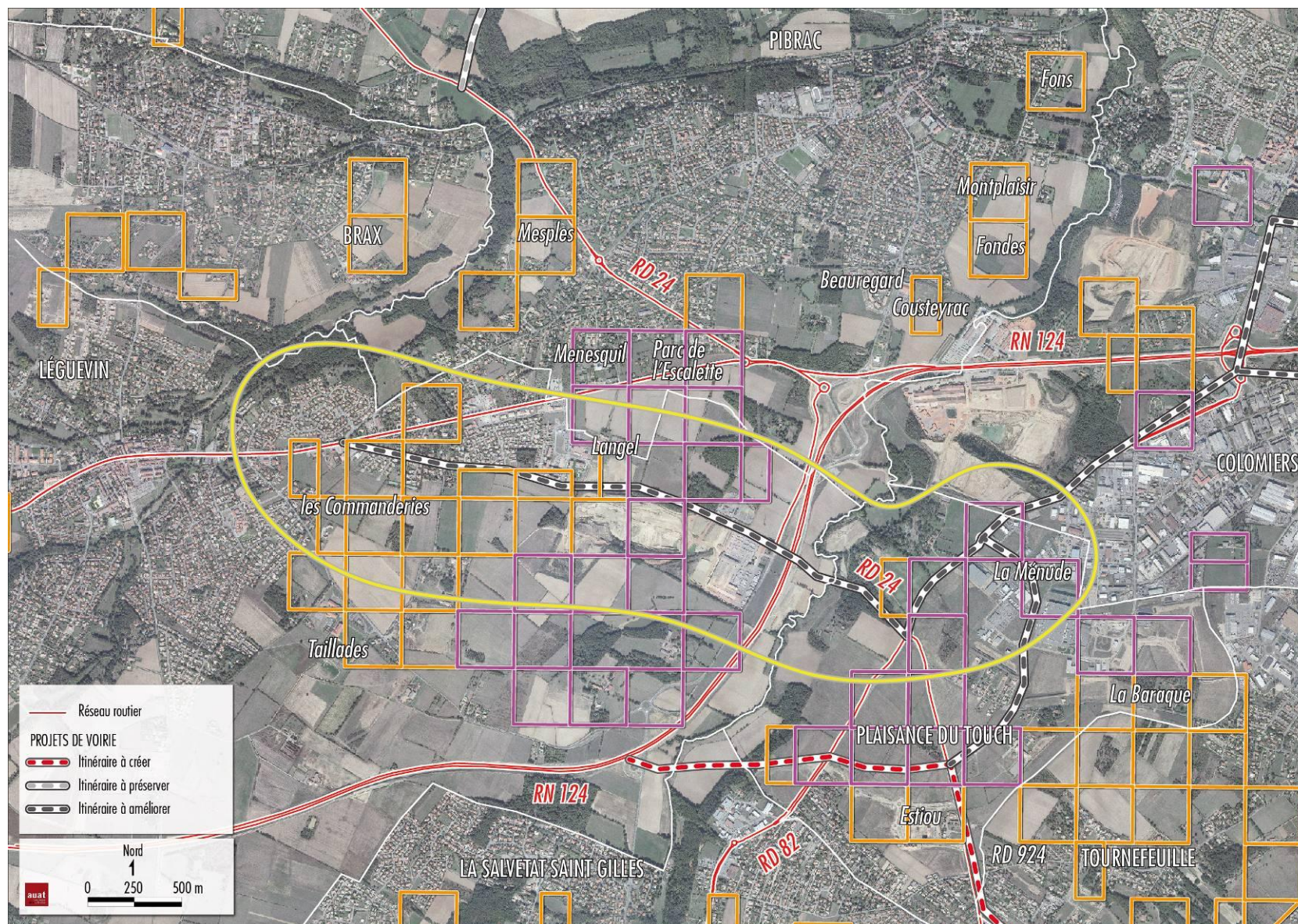
L'ACCESSIBILITÉ

🚗 Le réseau routier :

→ Connexion directe sur la RD 24 route de Légnac.

→ La mise en 2 x 2 voies de la RN 124 est en cours entre Léguevin et Auch devrait être achevée en 2017.

Le contournement réalisé permet **d'avoir l'échangeur** de la RN 124 à 1,5 km environ et offre ainsi une bonne accessibilité routière.



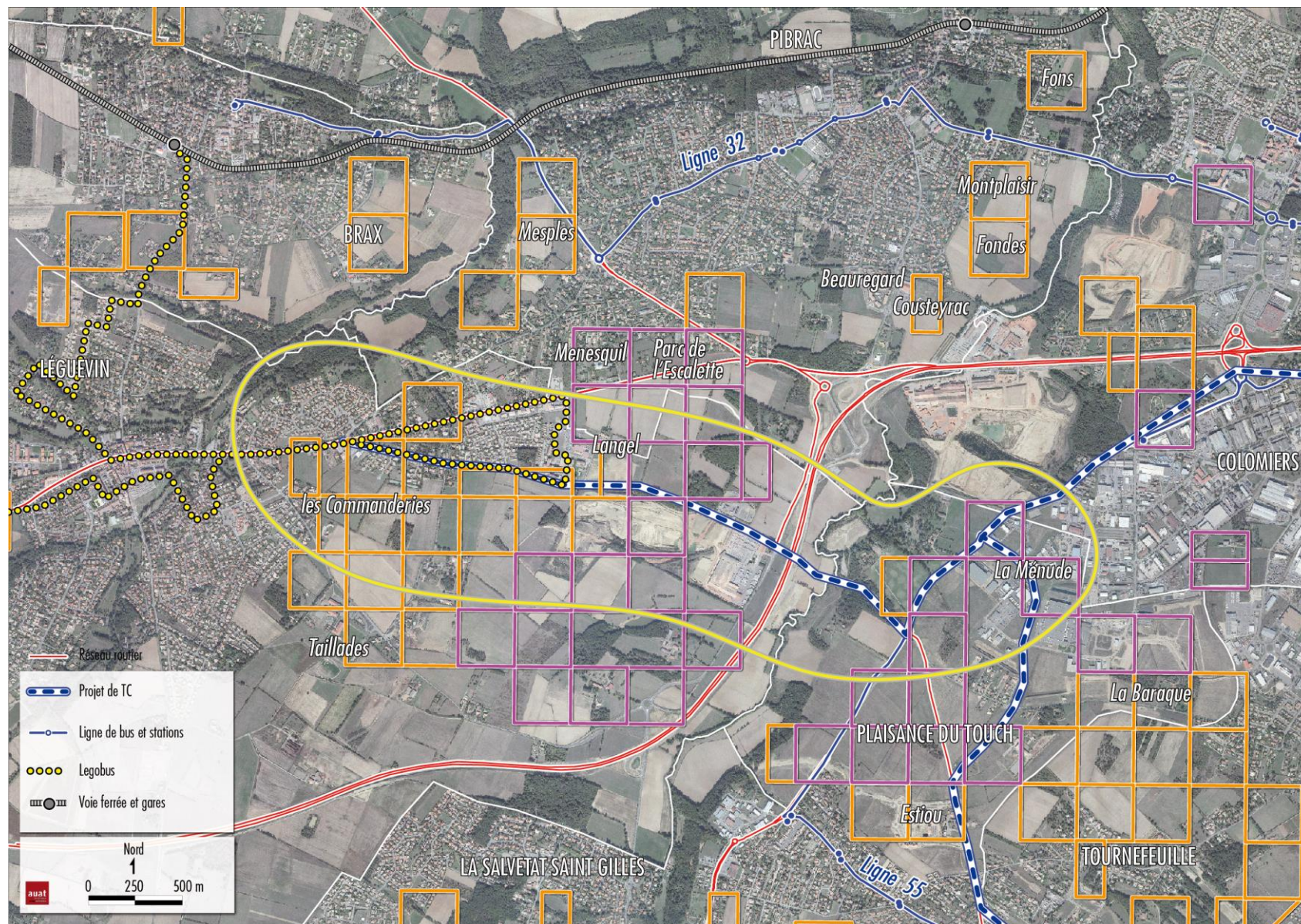
Les transports en commun :

→ La ligne 32 du réseau Tisséo dessert la commune de Pibrac sans toutefois desservir le secteur de la ZAC.

→ Il est à noter qu'à Léguevin, une navette communale, « Le Legobus » circule sur tout le périmètre de la commune en rotation depuis la gare de Brax-Léguevin. Elle dessert le secteur de Langel-Pendarme.

→ Gare de Pibrac à 2,5 km et de Brax à 1.5 km (voir carte situation p.5), il est prévu une liaison cyclable pour relier la gare de Pibrac

→ Le tracé de principe du futur TCSP, prévu au SCoT, utilisera un itinéraire de voirie à améliorer au départ de Colomiers sur la D 82 pour rejoindre le centre-ville de Léguevin par la D 24 et la D 65. Ce **trajet a l'avantage de desservir des secteurs d'activités économiques**, comme la Tuilerie, La Ménude, la Briqueterie, Langel-Pendarme et le centre de Léguevin. Il crée ainsi un axe est/ouest à partir de la gare de Colomiers.

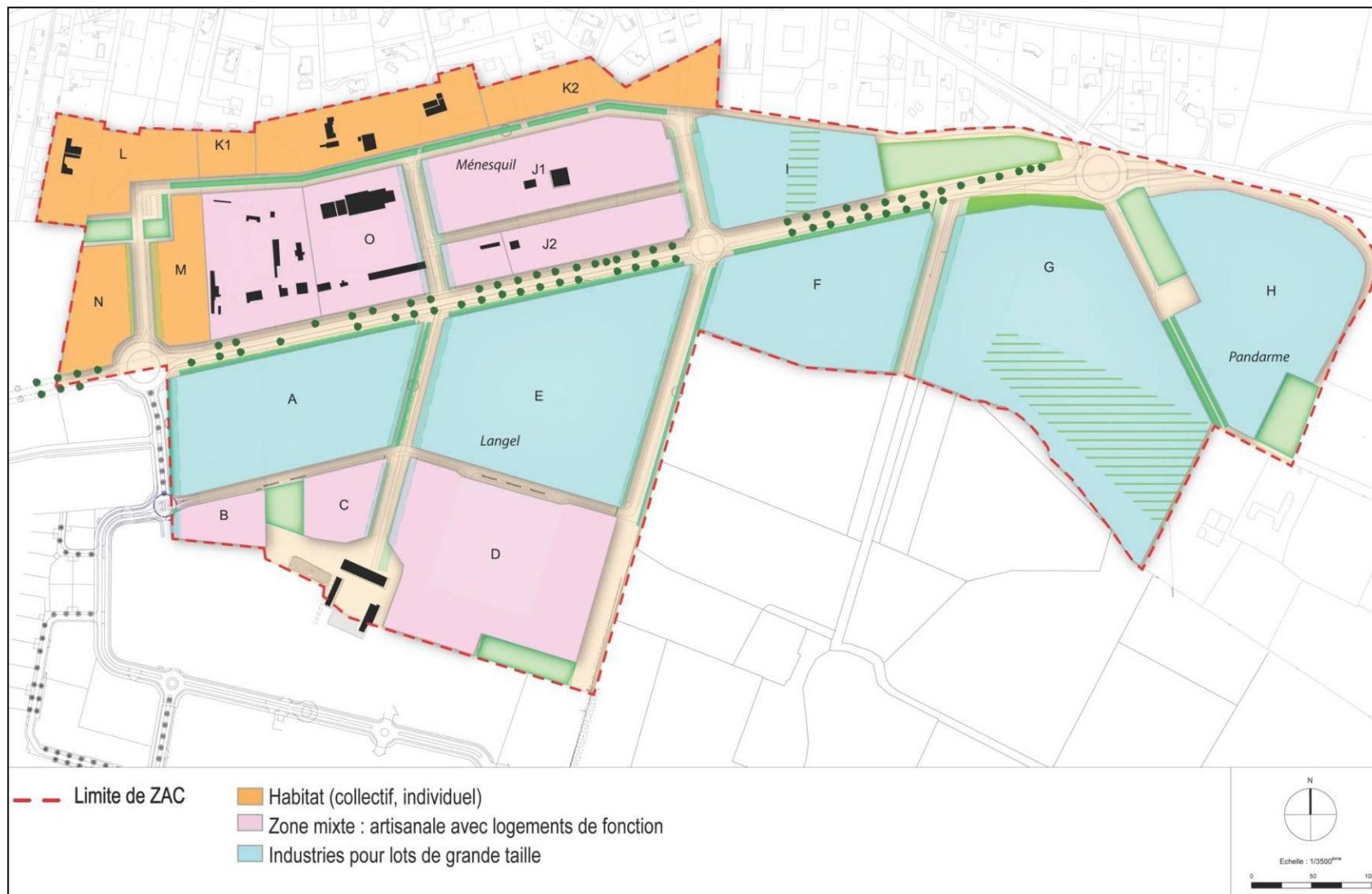


LE PROGRAMME

Destination de la ZAC

→ 92 % de la surface de plancher pour **l'accueil d'activités** : artisanat, activités industrielles, **logistiques**, ...
Soit 145 000 m² de surface de plancher

→ 8 % de la surface de plancher pour **de l'habitat**, soit 135 à 150 logements dont 30 % de logements sociaux
Soit 13 000 m² de surface de plancher



5 - LES DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET DANS LE PLU

PRINCIPE

L'intégration de la ZAC du Parc de l'Escalette dans le PLU passe par l'ouverture à l'urbanisation de la zone IV AU destinée à ce projet. Pour cela, il est nécessaire de modifier différents documents et de disposer d'une nouvelle pièce dans le dossier.

Il est à noter que ce secteur d'entrée de ville fait l'objet d'une étude urbaine au titre de l'amendement Dupont (prise en compte de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme)

Les documents modifiés et la nouvelle pièce:

❑ Modification du PADD pour tenir compte de l'évolution du programme

Compte tenu de l'évolution du projet, des abords, du contexte immédiat, et sans toutefois porter atteinte à l'économie générale du PADD, il est proposé de reformuler les indications relatives à ce dernier (page 9 du PADD).

❑ Une orientation d'aménagement

L'objet de cette nouvelle pièce portée au PLU est de proposer plus de souplesse par rapport à l'utilisation du règlement ou d'un secteur à plan de masse, compte tenu de son application en compatibilité.

❑ Modification du règlement

- Le document graphique du PLU
- Le document écrit
- Modification de la liste des emplacements réservés : L'emplacement réservé n°35 qui se situe dans le périmètre de la ZAC sera supprimé, compte tenu de l'abandon du projet de déchetterie prévu sur ce dernier. De même le principe de création de voie pour l'accès à ce projet sera supprimé.
- Modification de la liste des éléments du patrimoine et de paysage à protéger au titre du L123-1-5 III 2°

MODIFICATION DE PADD : en rouge les modifications proposées

1 - PERMETTRE L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE SITE ~~DE MENESQUIL / LANGEL PENDARME, DU~~ **PARC DE L'ESCALETTE, OPÉRATION D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE**

Ce projet après l'établissement d'une étude préalable et la création d'une Z.A.D. (Zone d'Aménagement Différé) ~~par la commune est classé~~ a été déclaré d'intérêt ~~d'inter~~communautaire ~~par le Grand Toulouse en 2003.~~

Compte tenu des avantages qu'offre ce territoire, ~~la commune s'est fixée comme~~ l'objectif ~~prioritaire premier de,~~ la préservation du foncier ~~afin~~ **permettra** d'y développer un zone à dominante économique.

En effet, ce secteur bénéficie de nombreux atouts :

- Une situation stratégique avec une très bonne accessibilité depuis la R.N. 124 actuelle. ~~A terme~~ Aujourd'hui il bénéficie ~~ra~~ d'un accès direct depuis l'échangeur ~~qui sera réalisé~~ avec la voie rapide Toulouse - Auch,
- La proximité ~~d'un~~ du pôle aéronautique ~~sur de~~ Blagnac et Colomiers ~~avec une conjoncture économique très favorable (accueil de l'A380) qui sans~~
~~doute aura des retombés sur ce secteur,~~ la zone d'activités de La Ménude et le projet de zone commerciale des Portes de Gascogne à Plaisance - du-Touch ainsi que la zone commerciale de Lengel à Léguevin font de ce secteur un territoire attractif et dynamique..

L'ensemble du territoire à projet est classé en zone à urbaniser ~~à COS nul~~ dans le PLU, ~~car puisque d'une part~~ il n'est pas suffisamment équipé dans sa périphérie en terme d'assainissement ~~et d'autre part s.~~ Son opérationnalité ~~sera~~ est programmée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté ~~opération globale du type ZAC qui sera mise en œuvre créée depuis 2007 à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Urbaine du Grand~~ de Toulouse Métropole (~~maître d'ouvrage~~).

Un développement économique de type local et un petit secteur d'habitat sur le site de Ménesquil

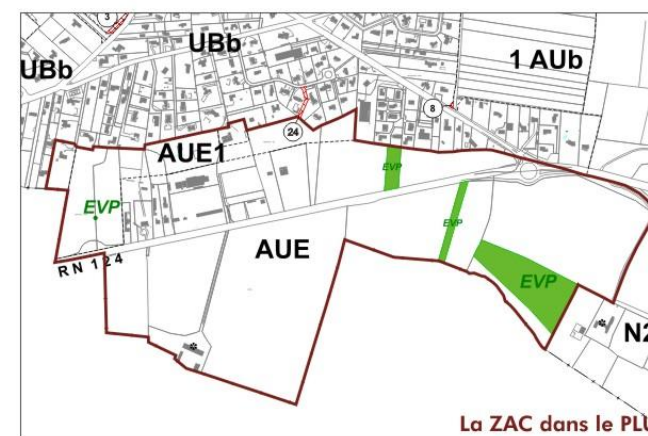
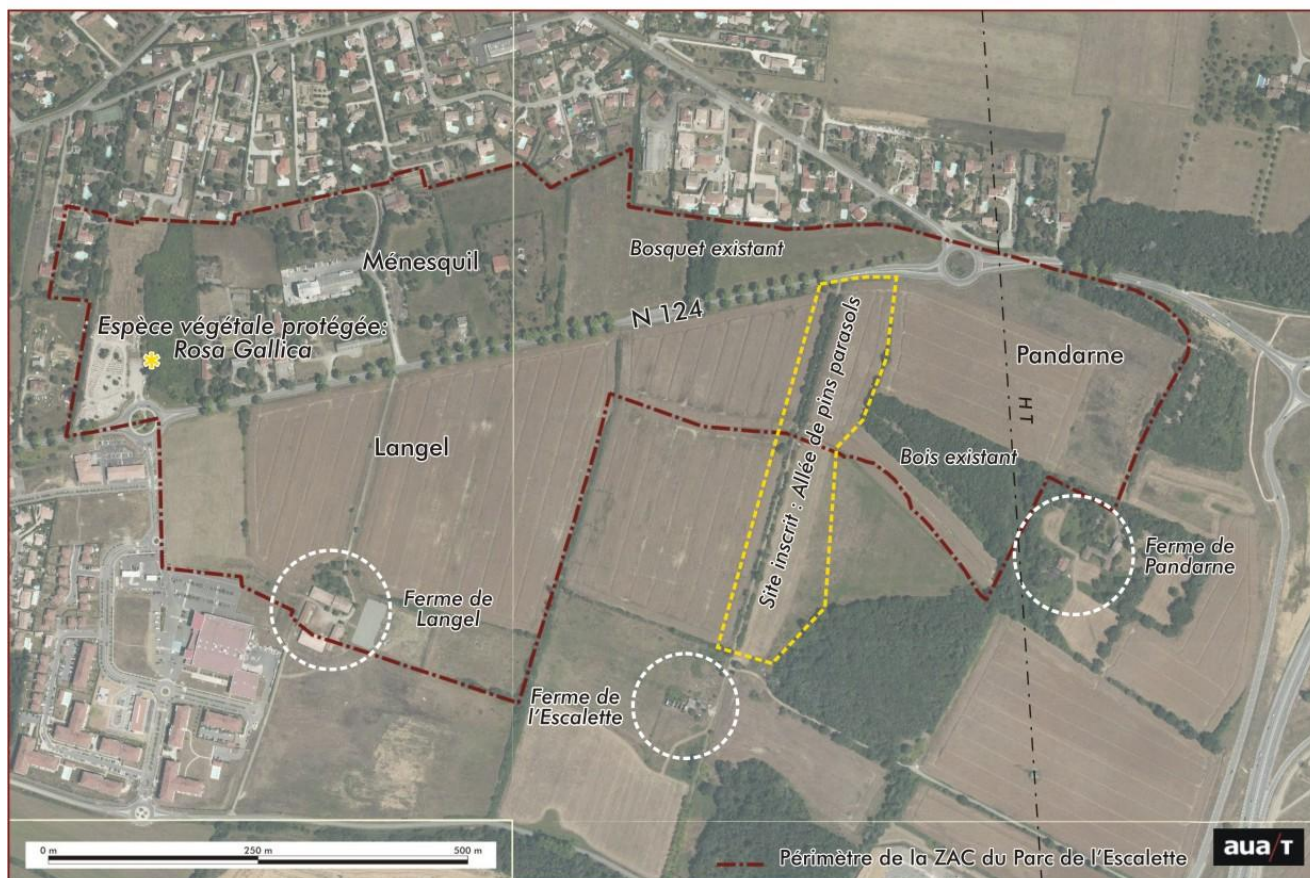
Au Nord, le territoire de Ménesquil (156 ha environ), serait ~~une zone nécessaire au développement propre de la commune,~~ dédiée à l'accueil d'activités et services locaux, artisanat et petite industrie en création, en restructuration / regroupement d'activités présentes dans le site et dans la commune.

~~Un secteur de petite taille, dédié à l'habitat, sera aménagé afin de réaliser une couture urbaine avec les habitations existantes situées au Nord.~~

Un développement lié au contexte ~~aéronautique~~ économique local porteur sur le site de Langel-Pendarme

Au Sud, le territoire de Langel/Pendarme (322 ha environ), serait davantage privilégié pour l'accueil d'activités liées au contexte ~~aéronautique~~ économique local (~~artisanat,~~ industrie, ~~tertiaire et recherche,~~ logistique). Cette zone pourrait accueillir des activités non polluantes, à grandes unités foncières qui recherchent pour leur implantation un cadre de vie et un environnement agréable. L'aménagement devra s'appuyer sur les qualités du ~~site~~ paysage en préservant et en valorisant le patrimoine naturel et bâti présent (ferme ancienne, boisements).

L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



Enjeux :

De part et d'autre de la RN 124, avec au Nord le secteur de Mènesquill et au Sud le secteur de Langel Pandarme, la ZAC dite du Parc de l'Escalette se situe à l'Ouest de la Métropole Toulousaine.

Ce projet destiné à l'accueil d'activités de type petites industrie, artisanat, services, doit permettre à la commune de diversifier son territoire à dominante d'habitat résidentiel.

Toutefois, au Nord de la zone, sur le secteur en continuité du tissu pavillonnaire existant, un programme de logements sera réalisé pour assurer une transition réussie.

Cette zone d'activités sur une superficie de 48 hectares environ prendra en compte, sur sa limite au Sud avec la commune de Léguevin, l'aménagement d'un secteur de développement.

Les principes d'aménagement

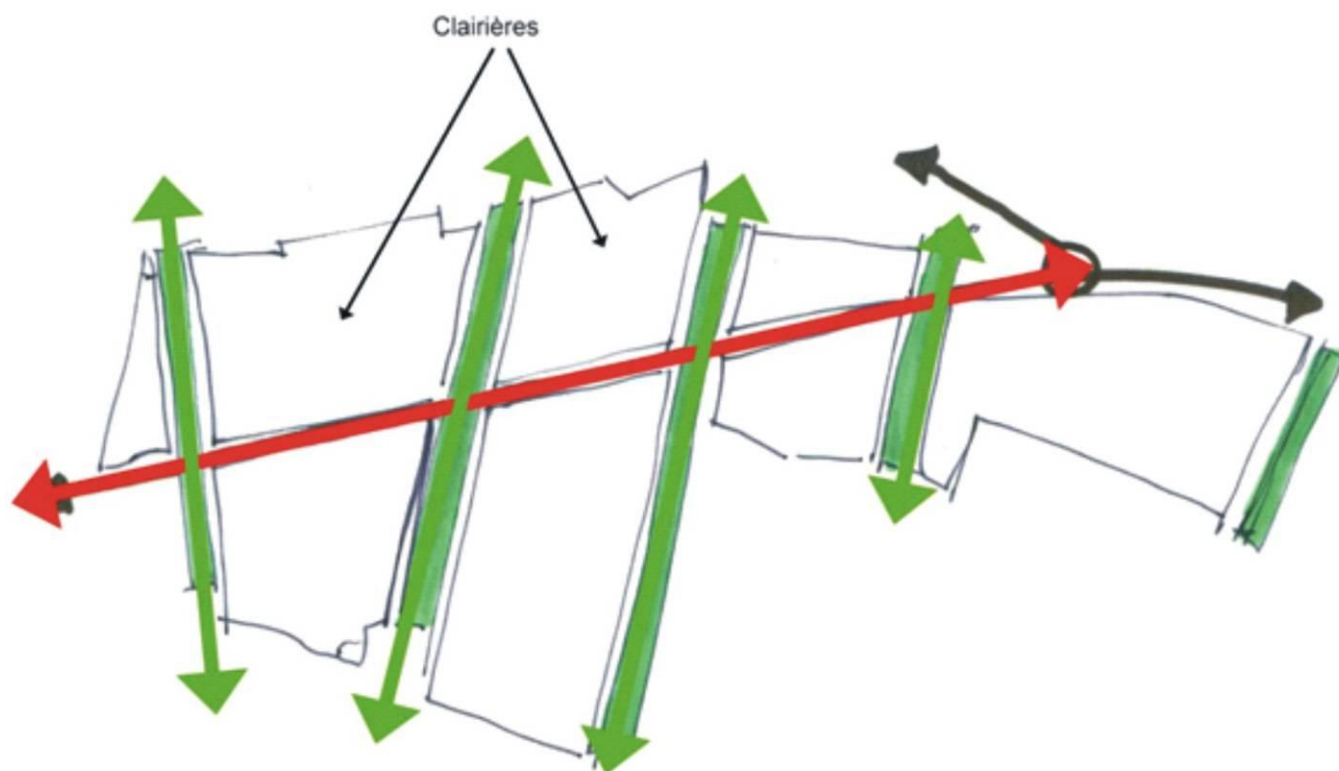
Planche 1 : Composition urbaine

Planche 2 : Trame viaire, continuités douces et trame verte

Planche 3 : Programmation et implantation du bâti

Planche 4 : Orientations d'aménagement du Parc de l'Escalette

Planche 5 : Orientations d'aménagement des ZAC du Parc de l'Escalette et de Langel



Le parti d'aménagement : Créer une trame boisée structurant le grand paysage

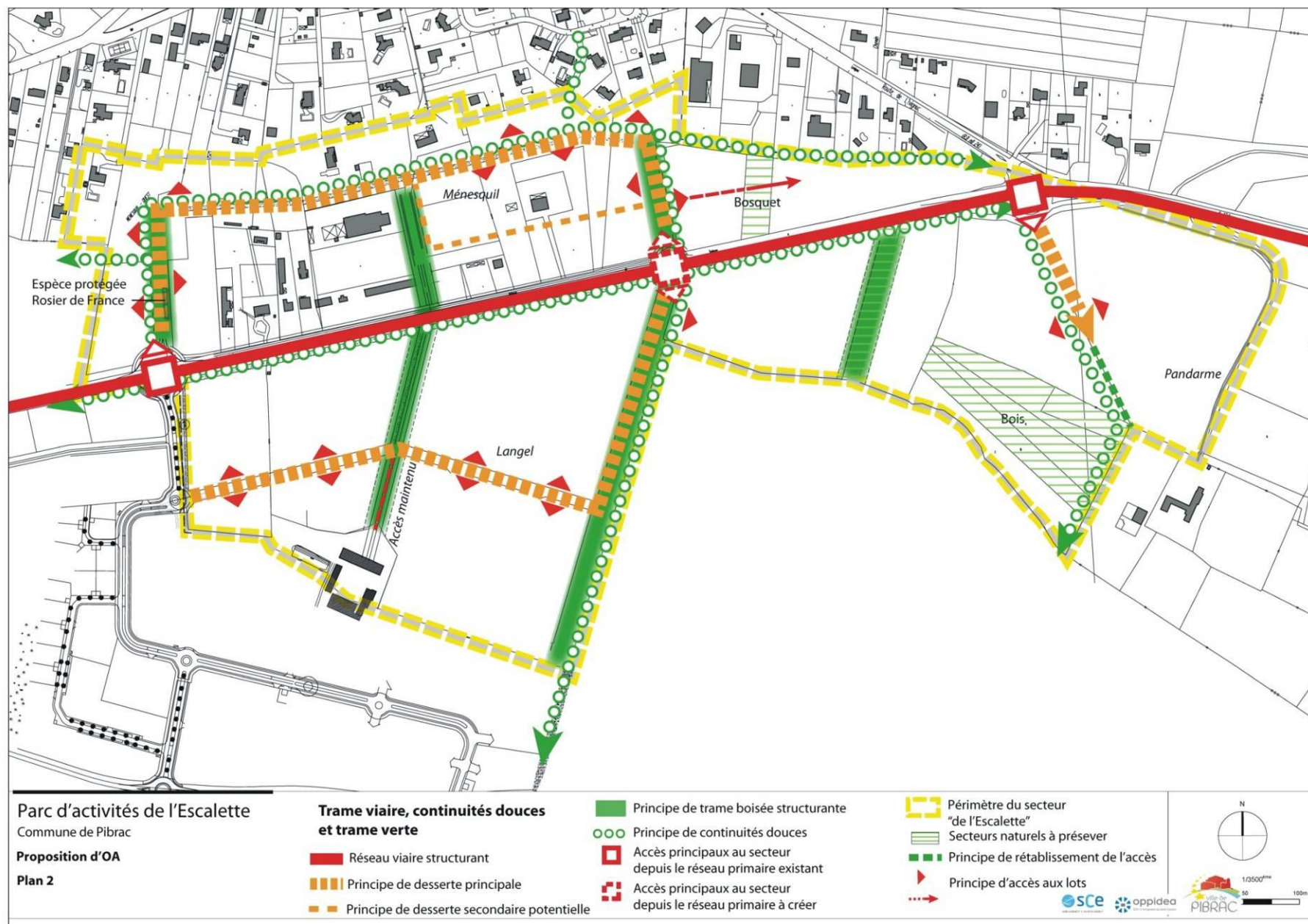
Une trame boisée qui:

- Recoud le tissu urbain et casse l'effet barrière de la route nationale
- Rompt la linéarité de la route nationale en entrée de ville.
- Génère de la cohérence dans l'aménagement des deux secteurs de Langel-Pandarme et de Mènesquil.
- Compose des « clairières » qui accueilleront les opérations au fur et à mesure de l'urbanisation du site et permettront d'intégrer les occupations existantes.

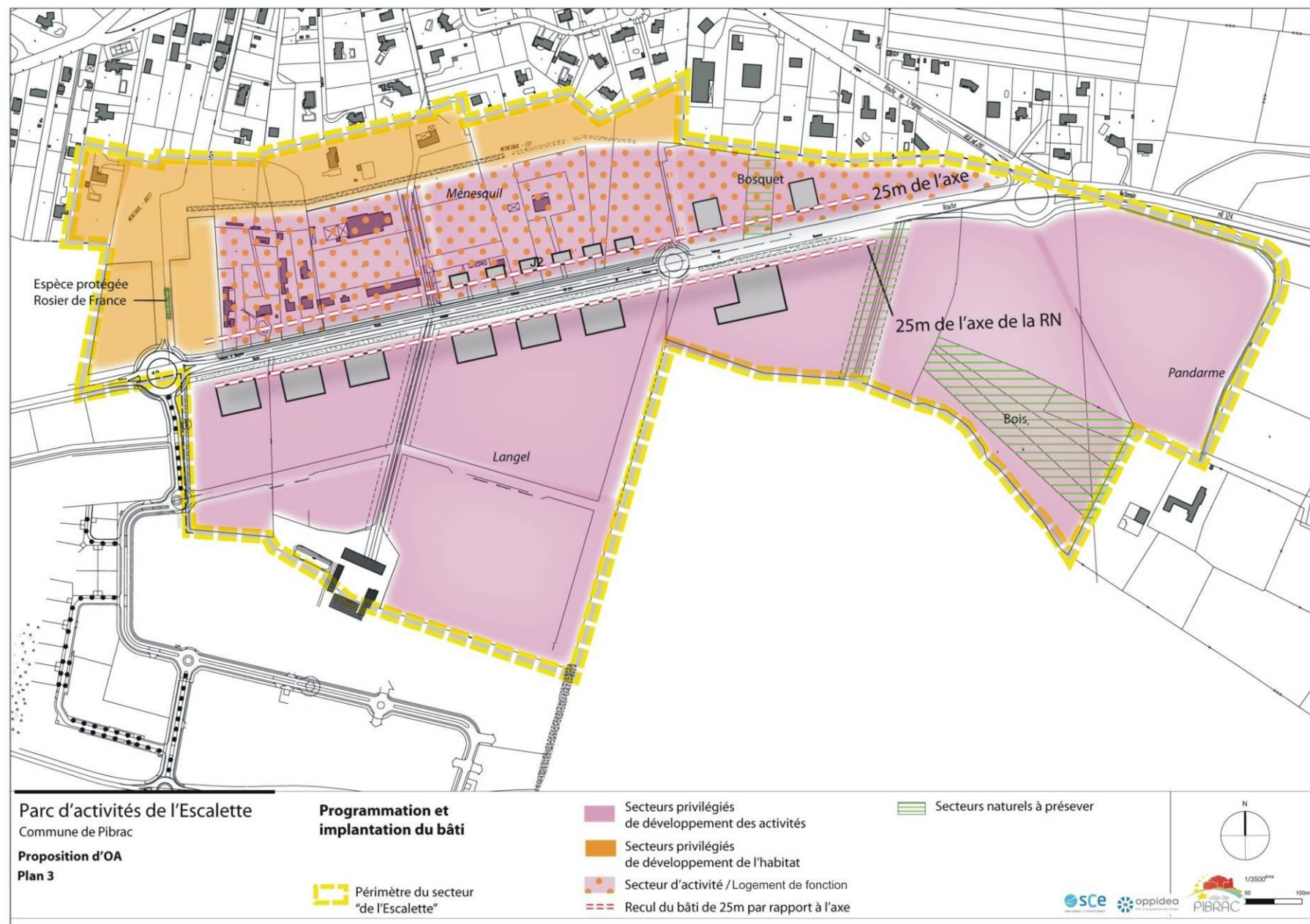
Une structure végétale qui assure également :

- Un écho à l'allée de pins parasols du site inscrit de l'Escalette, qui historiquement permettait de rejoindre le Château
- Un rôle de corridor écologique
- L'intégration du chemin d'accès à la ferme de Langel
- La composition d'un filtre visuel avec le territoire agricole adjacent,
- L'intégration des portes d'accès et voies structurantes pour chacun des secteurs du parc d'activités.
- L'intégration des ouvrages de régulation des eaux pluviales,
- Un support aux continuités piétonnes et cyclables.

2 Trame viaire, continuités douces et trame verte



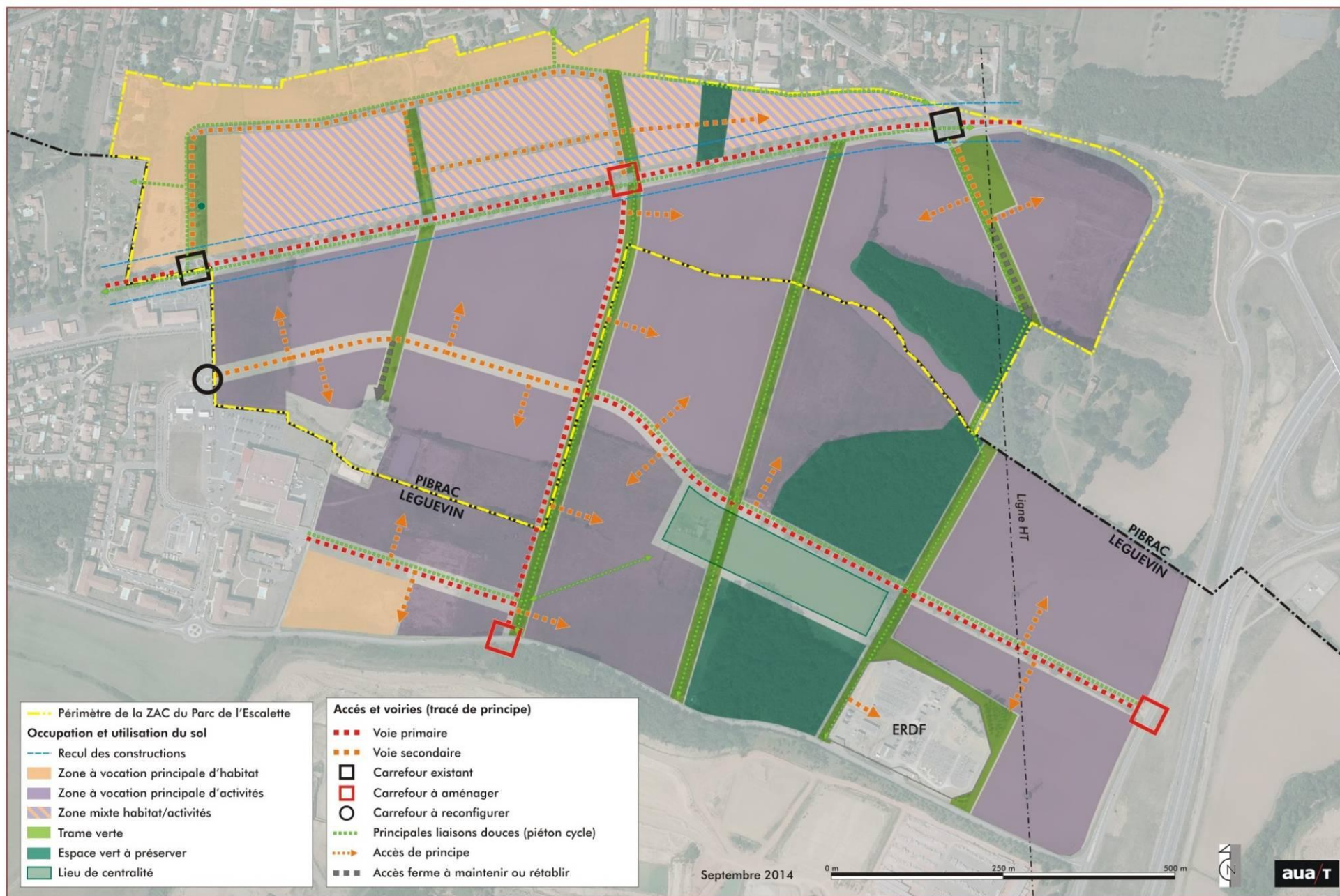
3 Programmation et implantation du bâti



toulouse
métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE



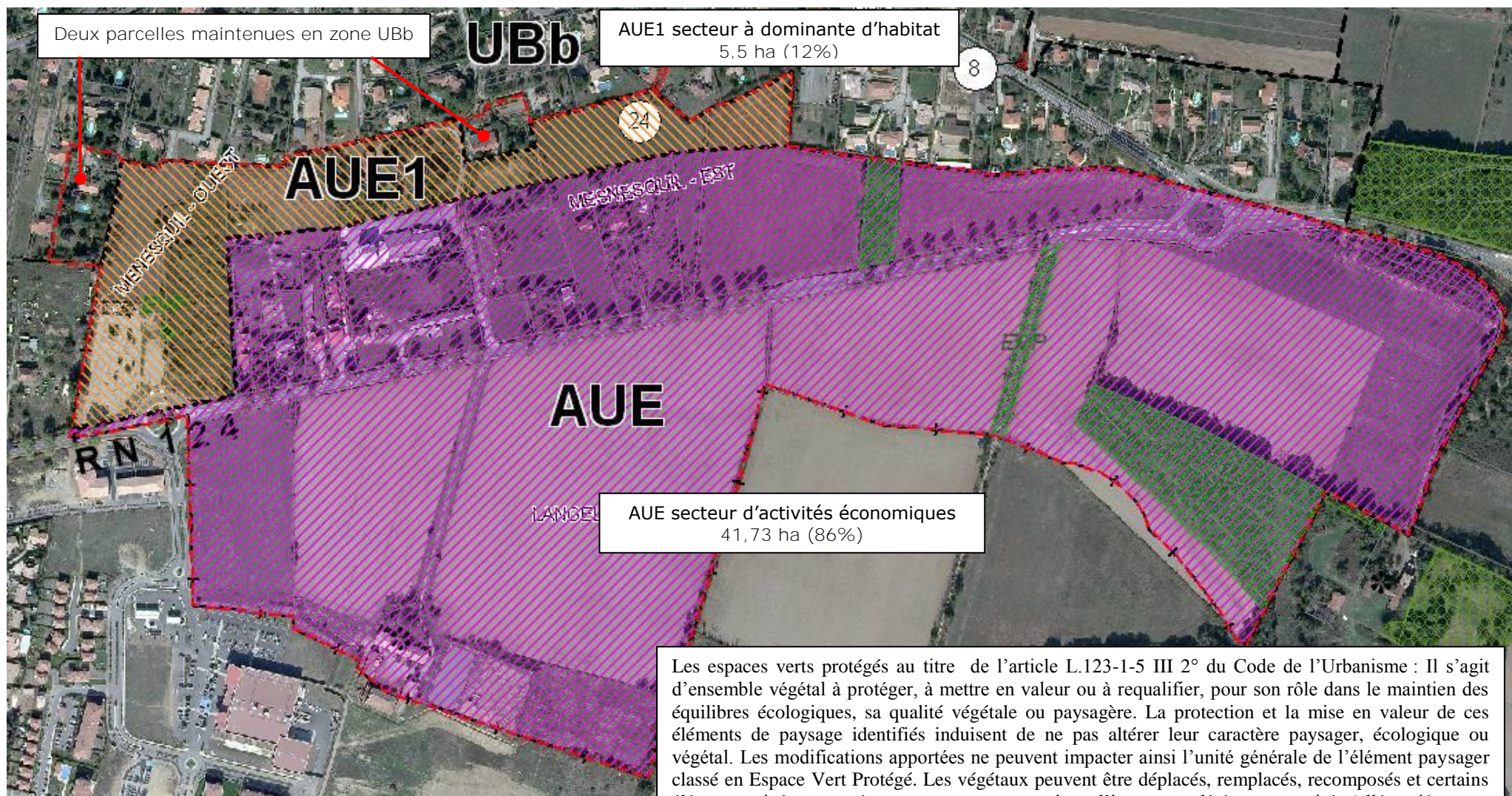
5 Orientation d'aménagement des ZAC du Parc de l'Escalette et de Langel



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

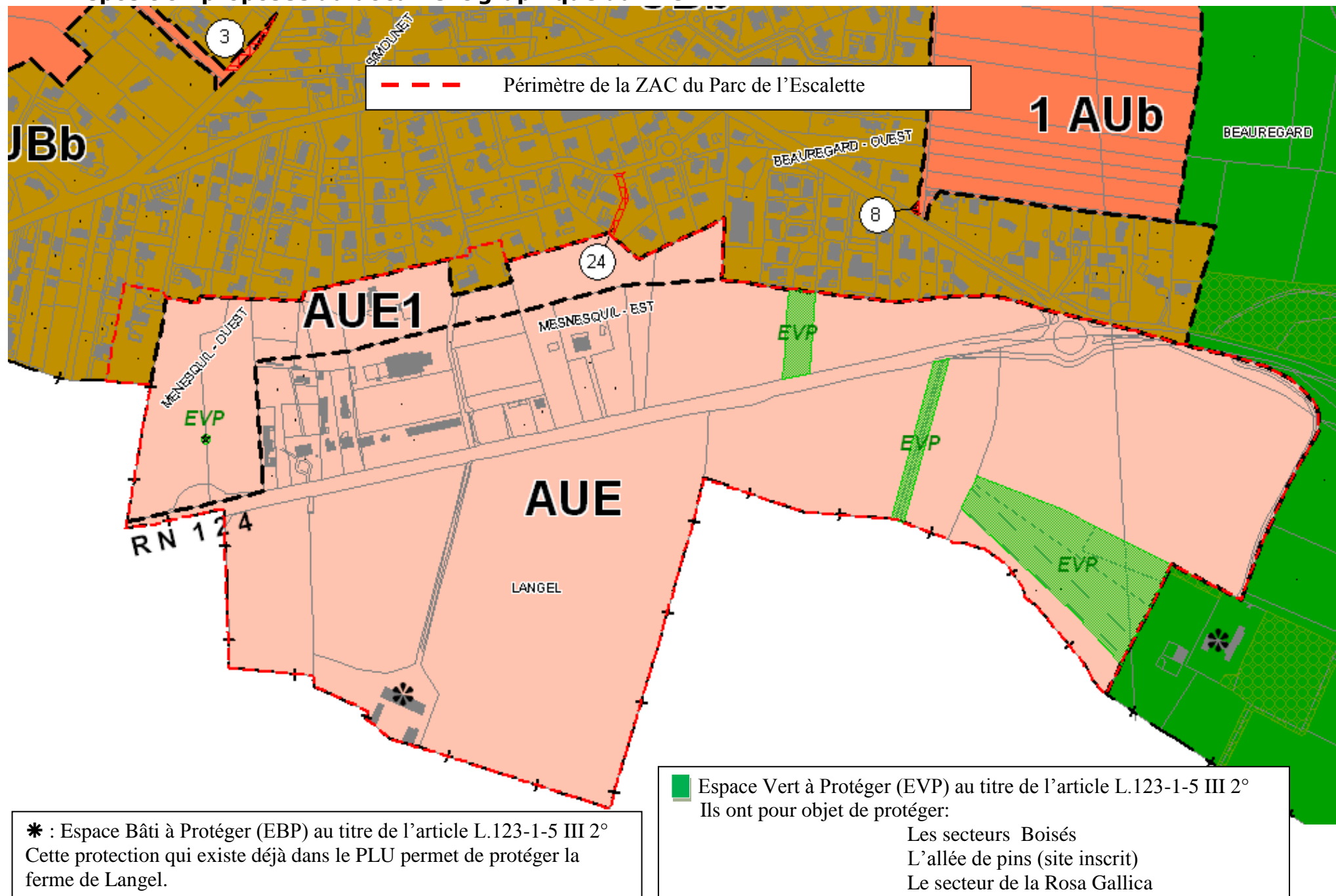
Le document graphique du PLU

La ZAC (périmètre en rouge) est intégrée dans le PLU à travers trois zones : les zones AUE et AUE1 qui se substituent à la zone 4AU et la zone UBb. La zone 4AU est supprimée du règlement. Des Espaces Verts à Protéger (EVP) sont identifiés.



Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme : Il s'agit d'ensemble végétal à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, une piscine et son local technique, etc.). Il sera recherché de façon privilégié le traitement perméable du sol.

Disposition proposée au document graphique du PLU



Le règlement écrit : la zone AUE₁ qui recouvre le secteur d'habitat de la ZAC du Parc de l'Escalette

Tableau de synthèse des principales dispositions réglementaires		ZONE AUE ₁
ARTICLE AUE₁ 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE	Activités industrielles, d'entrepôt, agricole. Commerces supérieurs à 300 m².	
ARTICLE AUE₁ 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES	Les constructions et installations sont autorisées à condition : - d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement du Parc de l'Escalette - d'être desservies par les voies et réseaux, internes au projet. Sur l'ensemble de la zone AUE1 de la ZAC du Parc de l'Escalette, il est exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	
ARTICLE AUE₁ 3: ACCES ET VOIRIES	Les accès et voiries devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement du Parc de l'Escalette Les accès nouveaux depuis la RN 124 sont interdits	
ARTICLE AUE₁ 4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	Pas de règle particulière	
ARTICLE AUE₁ 5: CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE	Néant	
ARTICLE AUE₁ 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	. 25 mètres minimum de l'axe de la R.N. 124 . 6 mètres minimum par rapport aux voies inscrites dans les trames vertes identifiées dans l'Orientation d'Aménagement. . Autres voies : soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 mètres minimum.	
ARTICLE AUE₁ 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Toute construction doit être implantée soit en limites séparatives de l'unité foncière soit à 3 mètres minimum. L'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande : . Aient une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres sur sablière ou acrotère et 4 mètres sous faîtage. . Aient une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres, avec une longueur limitée à 12 mètres par limite séparative. Toute construction doit être implantée à 3 mètres minimum des limites de la ZAC.	
ARTICLE AUE₁ 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LESUNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE	Pas de règle particulière	
ARTICLE AUE₁ 9: EMPRISE AU SOL	Néant	

ARTICLE AUE₁ 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres, mesurés sur sablière ou sur acrotère.
ARTICLE AUE₁ 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	
ARTICLE AUE₁ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES DEUX ROUES	<ul style="list-style-type: none"> - Habitat : 1 place/ 60 m² de surface de plancher et minimum 1 place par logement - Commerce, artisanat : 1 place/ 50 m² de surface de plancher et minimum 2 places/commerce - Équipement hôtelier et de restauration : 1 place par chambre, 1 place pour 10m² de salle de restaurant - Bureaux: 1 place/ 80 m² de surface de plancher - Équipement collectif : fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation <p>Deux roues :</p> <p>Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.</p> <p>Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings ou au plan de masse de l'opération.</p> <p>Pour les bureaux, commerces et activités ; il est exigé une surface minimale de 2m² ou 2 places par 100 m² de surface de plancher.</p>
ARTICLE AUE₁ 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION	<ul style="list-style-type: none"> . Plantations d'alignement le long des voies de circulation doivent d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement . Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant. . Espaces libres de pleine terre et verts à créer 20 % au moins de la surface de l'unité foncière. . Pour les parcelles au contact d'une trame boisée identifiée dans l'Orientations d'Aménagement, une bande de plantation de 6 mètres sera exigée le long de cette trame. . Pour les parcelles le long de la RN 124 et dans les espaces libres de la bande de recul imposée le long de cet axe, les aires de stationnement, de stockage et de présentation sont interdites. . Dans le secteur repéré EVP au titre du L.123-1-5 III 2° les aménagements devront préserver les éléments de paysage et de biodiversité présents sur le site.
ARTICLE AUE₁ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUE₁

Caractère de la zone

La zone AUE₁ recouvre une surface d'environ 5.5 hectares.

Elle correspond à la partie Nord de la ZAC du Parc de l'Escalette au contact du tissu pavillonnaire existant de la zone UB.

Cette zone, qui dispose d'un habitat existant, est destinée à ;

- L'accueil d'habitat diversifié, proposant différentes typologies : de la maison individuelle au collectif, avec accession à la propriété et locatif ;
- L'accueil, sur l'ensemble de la zone de 30% minimum de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état ;
- L'accueil, d'équipements et de services.

Une Orientation d'Aménagement permet de décliner le projet d'aménagement.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

- . de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat
- . d'accompagner l'orientation d'aménagement

Des dispositions spécifiques au titre de l'article 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-123-1-9 du Code de l'Urbanisme).
- 2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :** Seuls les articles 6, 7 et 11 leurs sont applicables.
- 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 - Espace vert à protéger au titre de l'article L-123-1.5 III 2° du C.U. correspondant au secteur identifié au règlement graphique par une légende spécifique :**
Les aménagements devront préserver les éléments de paysage et de biodiversité présents sur le secteur.
- 6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 4d) :** les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE AUE₁ 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole.
- 2 - Les commerces dont la surface de vente dépasse 300 m².
- 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 ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme).
- 5 - Les carrières.

ARTICLE AUE₁ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les occupations et utilisations du sol, sont autorisées à condition :
 - d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du Parc de l'Escalette (cf. document n° .. du dossier de PLU) ;
 - d'être desservie par les voies et réseaux, internes au projet.
- 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 et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et risques.
- 3 - Sur l'ensemble de la zone AUE₁ de la ZAC du Parc de l'Escalette, il est exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
- 4 - Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement).
- 5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et annexé au présent PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE₁ 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.

Les accès et voiries devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement du Parc de l'Escalette

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.

1.2. **Les 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 4m.

Au-delà de 5 logements desservis et de 60m de longueur, ils devront présenter une emprise carrossable minimale de 5m et un dispositif final de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

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. Les accès nouveaux depuis la R.N. 124 sont interdits.

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 :
 - . une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
 - . **une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.**
- Les voies en sens unique doivent avoir :
 - . une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
 - . **une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 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 compris)

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 (3m pour les chaussées à sens unique), bandes de stationnement exclues.

Pour les voies en impasse, la longueur totale ne pourra excéder 120m y compris le dispositif final de retournement obligatoire. Ce dispositif prendra à minima la forme d'une raquette en forme de T ou Y conforme aux préconisations du SDIS.

- Voies en impasse

Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

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. et devront s'inscrire dans l'Orientation d'Aménagement prévue pour la ZAC.

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 AUE₁ 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.

Cas particulier possible

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 lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement de la collectivité. Des traitements préalables ou des neutralisations pourront être exigées.

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 au débit qui serait généré par un coefficient d'imperméabilisation de 0.2 (20 % de l'unité foncière).

En fonction de la capacité d'infiltration des sols et de la profondeur de la nappe, des mesures d'imperméabilisation des constructions en sous-sol, des bassins et des noues pourront être demandées.

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.

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 prospects 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 AUE₁ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

ARTICLE AUE₁ 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 :

- 25 mètres minimum de l'axe de la R.N. 124
- 6 mètres minimum par rapport aux voies inscrites dans les trames vertes identifiées dans l'Orientation d'Aménagement.
- Autres voies : soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 mètres minimum

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.2. D'autres implantations sont possibles :

- 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.
- Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2 - 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.

ARTICLE AUE₁ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée soit en limites séparatives de l'unité foncière soit à 3 mètres minimum.

2 - Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande :

- . Aient une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres sur sablière ou acrotère et 4 mètres sous faîtage.
- . Aient une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres, avec une longueur limitée à 12 mètres par limite séparative.

3 - 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.
- . Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

4 - 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).

5 - Toute construction doit être implanté à 3 mètres minimum des limites de la ZAC

ARTICLE AUE₁ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

ARTICLE AUE₁ 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE AUE₁ 10 - HAUTEUR 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 peut pas dépasser 11 mètres, mesurée conformément ci-dessus.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

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

ARTICLE AUE₁ 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 et l'intégration au site demeurent 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.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%. L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur...), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

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.
Toutefois 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.
- 3.3. **Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.**
- 3.4. **L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.**
- 3.5. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.
- 3.6. **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**

Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et être constituées :

- 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 bareaudage 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.

4.2. **En limite d'emprise publique**

La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre 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 bareaudage 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 bareaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

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 – 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 AUE₁ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES DEUX ROUES

1 - Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions déjà existantes,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

2 - Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4 - Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

4.1. Habitations

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

De plus dans les opérations d'ensemble (lotissements, 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.

À 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,

Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État conformément à l'article R-111-4 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'État.

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

4.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4.3. Commerce, artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.

4.4. Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

4.5. Services publics et d'intérêt collectif :

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

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

4.7. Stationnement des deux roues :

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.

Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings ou au plan de masse de l'opération.

Pour les bureaux, commerces et activités ; il est exigé une surface minimale de 2m² ou 2 places par 100 m² de surface de plancher.

5 - 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUE₁ 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré, doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation doivent d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement

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.
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.
Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et verts à créer

Les espaces libres, espaces verts de pleine terre et plantations doivent d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement

Sur chaque unité foncière 20 % au moins de la surface, doit être traité en espace vert paysagé.

Pour les parcelles au contact d'une trame boisée identifiée dans les orientations d'aménagement, une bande de plantation de 6 m sera exigée le long de cette trame.

Pour les parcelles le long de la RN 124 et dans les espaces libres de la bande de recul imposée le long de cet axe, les aires de stationnement, de stockage et de présentation sont interdites.

5 - Espace vert à protéger au titre de l'article L-123-1.5 III^{2°} du C.U. correspondant au secteur identifié dans le règlement graphique par une légende spécifique :

Les aménagements devront préserver les éléments de paysage et / ou de biodiversité présents sur le secteur.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE₁ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NÉANT

Règlement écrit : création d'une zone AUE spécifique au secteur d'activités de la ZAC du Parc de l'Escalette

Tableau de synthèse des principales dispositions règlementaires		ZONE AUE
ARTICLE AUE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE	Habitat à l'exception de celui autorisé à l'article 2	
ARTICLE AUE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES	<p>Les constructions et installations sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du Parc de l'Escalette - d'être desservies par les voies et réseaux, internes au projet. <p>Les constructions destinées à l'hébergement, à condition qu'elles soient directement liées aux activités de la zone</p> <p>Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés, dans la limite d'une surface de plancher globale de 80 m² au sud de la RN et 130 m² au nord.</p> <p>Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement).</p>	
ARTICLE AUE 3 : ACCES ET VOIRIES	<p>Les accès et voiries doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du Parc de l'Escalette.</p> <p>Tout nouvel accès à la RN 124 est interdit.</p>	
ARTICLE AUE 4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	Pas de règle particulière	
ARTICLE AUE 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE	Néant	
ARTICLE AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>Toute construction doit être implantée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . 25 mètres minimum de l'axe de la R.N. 124 . 6 mètres minimum par rapport aux voies inscrites dans les trames vertes identifiées dans l'OrientatIon d'Aménagement . Autres voies : soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 mètres minimum. <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions destinées à l'hébergement ou au logement, autorisées à l'article 2 doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la ligne haute tension.</p>	
ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<ul style="list-style-type: none"> . 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 minimum. . Des implantations en limites séparatives pourront être admises. 	

ARTICLE AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE	Néant
ARTICLE AUE 9 : EMPRISE AU SOL	60 % de la superficie totale de l'unité foncière
ARTICLE AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Secteur Nord de la RN 124 : une hauteur maximale de 12 mètres Secteur Sud de la RN 124 : une hauteur maximale de 18 mètres
ARTICLE AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du C.U. correspondant au bâti ponctuel identifié au document graphique par une légende spécifique
ARTICLE AUE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES DEUX ROUES	<p>1 – Pour les constructions à usage d'habitations : Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher</p> <p>2 - Pour les constructions à usage de bureaux: Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.</p> <p>3 - Pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat : Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.</p> <p>4 - Pour les constructions à usage hôtelier et de restauration: Il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.</p> <p>5-Pour les constructions à usage industriel et d'entrepôt : Il est exigé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.</p> <p>6-Services publics et d'intérêt collectifs : Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.</p> <p>7-Stationnement des deux roues : Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération. Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération. Pour les bureaux, commerces et activités ; il est exigé une surface minimale de 2m² ou 2 places par 100 m² de surface de plancher.</p>

ARTICLE AUE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION	<p>Les plantations le long des voies de circulation doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.</p> <p>Espaces libres et verts de pleine terre à créer 10 % au moins de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Pour les parcelles au contact d'une trame boisée identifiée dans les orientations d'aménagement, une bande de plantation de 6 mètres sera exigée le long de cette trame.</p> <p>Pour les parcelles le long de la RN 124 et dans les espaces libres de la bande de recul imposée le long de cet axe, les aires stationnement, de stockage et de présentation sont interdites.</p>
ARTICLE AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	<p>Néant</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUE

Caractère de la zone

La zone AUE recouvre 86% de la ZAC du Parc de l'Escalette pour une surface d'environ 41,73 hectares.

Elle est destinée à l'accueil d'activités, avec des équipements et des services.
Une orientation d'aménagement recouvre l'ensemble de ce secteur

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs de traduire le projet d'aménagement de la ZAC

Des dispositions spécifiques au titre de l'article 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 :** Seuls les articles 6,7 et 11 leurs sont applicables.
- 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 et espace vert à protéger au titre de l'article L-123-1.5 III 2° du C.U. correspondant au bâti et au secteur identifiés au document graphique par une légende spécifique :**
Les aménagements devront préserver les éléments de paysage et de biodiversité présents sur le secteur, ainsi que le bâti de caractère repéré.
- 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.

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

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Toutes constructions à usage d'habitat , à l'exception de celles visées à l'article AUE 2, alinéas 3 ,4 et 5.
- 2 - L'ouverture de carrières.
- 3 - Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 4 - Les installations et travaux divers de type :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

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

- 1 - Les occupations et utilisations du sol, sont autorisées à condition :
 - d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du Parc de l'Escalette;
 - d'être desservie par les voies et réseaux, internes au projet.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.
- 3 - Les constructions destinées à l'hébergement, à condition qu'elles soient directement liées aux activités de la zone.
- 4 - Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés, dans la limite d'une surface de plancher globale de 80 m² au sud de la RN et 130 m² au nord.

- 5 - Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement).
- 6 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et annexé au présent PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du Parc de l'Escalette.

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.

Les accès et voiries devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement du Parc de l'Escalette

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.

1.2. **Les 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).**

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.
- 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.
- Accès à la RN 124 : les accès nouveaux aux parcelles sont interdits.

- 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, ne peuvent excéder 80 mètres de longueur totale, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement.

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 :
 - .une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
 - .une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.**
 - Les voies en sens unique doivent avoir :
 - .une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
 - .une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 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, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

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.**

Cas particuliers possibles : Voies en impasse

Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

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.**

Cas particuliers possibles : Dans les lotissements **et groupes d'habitations, la largeur minimale** des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

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 AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 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.

Cas particulier possible

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 lorsqu’il existe. Les modalités de raccordement au réseau d’eaux usées sont fixées dans le règlement d’assainissement de Toulouse Métropole. Tout raccordement pour déversement d’eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l’objet d’un arrêté d’autorisation de déversement de la collectivité. Des traitements préalables ou des neutralisations pourront être exigées.

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 au débit qui serait généré par un coefficient d’imperméabilisation de 0.2 (20% de l’unité foncière).

En fonction de la capacité d’infiltration des sols et de la profondeur de la nappe, des mesures d’imperméabilisation des constructions en sous-sol, des bassins et des noues pourront être demandées.

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 et clôtures, 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.

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 AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction doit être implantée à :

- 25 mètres minimum de l'axe de la R.N. 124
- 6 mètres minimum des voies inscrites dans les trames vertes identifiées dans l'Orientation d'Aménagement
- Autres voies : soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2 - Implantations par rapport à la ligne haute tension :

Les constructions destinées à l'hébergement ou au logement, autorisées aux alinéas 3 et 4 de l'article AUE 2 doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la ligne haute tension.

ARTICLE AUE 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 minimum.
- 2** - Des implantations en limites séparatives pourront être admises.
- 3** - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Ne sont pas pris en compte, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires au bon fonctionnement de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR 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.

- 1** - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder:
 - secteur Nord de la RN 124 : une hauteur maximale de 12 mètres
 - secteur Sud de la RN 124 : une hauteur maximale de 18 mètres
- 2** - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les équipements publics ou assimilés ainsi que pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les constructions et aménagements devront s'inscrire dans l'Orientation d'Aménagement prévue pour la ZAC.

3 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° 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.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES DEUX ROUES

1 - Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable :

- aux constructions nouvelles, aux extensions et surélévations à l'exception de celles à usage d'habitat qui ne créent pas de logements nouveaux
- aux changements de destination de locaux à l'exception de ceux qui ne créent pas plus d'un logement.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

3 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4 - Livraisons

Tout projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

5 - Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

6 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

6.1 - Pour les constructions à usage d'habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

6.2 - Pour les constructions à usage de bureaux:

Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

6.3 - Pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat :

Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.

6.4 - Pour les constructions à usage hôtelier et de restauration:

Il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

6.5 - Pour les constructions à usage industriel et d'entrepôt :

Il est exigé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

6.6 - Services publics et d'intérêt collectifs :

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

7 - Les nouvelles constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, devront disposer d'un espace logistique adapté à leur activité, en domaine privé.

8 - Stationnement des deux roues :

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.

Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings **ou au plan de masse de l'opération.**

Pour les bureaux, commerces et activités ; il est exigé une surface minimale de 2m² ou 2 places par 100 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE AUE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les aménagements devront s'inscrire dans l'Orientation d'Aménagement prévue pour la ZAC.

1 - Espaces boisés classés

Non concerné

2 - Espaces libres et plantations

2.1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2.2 - Les plantations d'alignement le long des voies de circulation doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

2.3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

2.4 - Espaces libres et espaces verts de pleine terre à créer

- Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.
- **Pour les parcelles au contact d'une trame boisée identifiée dans les orientations d'aménagement**, une bande de plantation de 6 m sera exigée le long de cette trame.
- Pour les parcelles le long de la RN 124 et dans les espaces libres de la bande de recul imposée le long de cet axe, les aires de stationnement, de stockage et de présentation sont interdites. Ces espaces devront être paysagés.
- En ce qui concerne les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

3 - Espace vert à protéger au titre de l'article L-123-1.5 III 2° du C.U. correspondant au secteur identifié dans le règlement graphique par une légende spécifique :

Les aménagements devront préserver les éléments de paysage et / ou de biodiversité présents sur le secteur.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

6 – IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

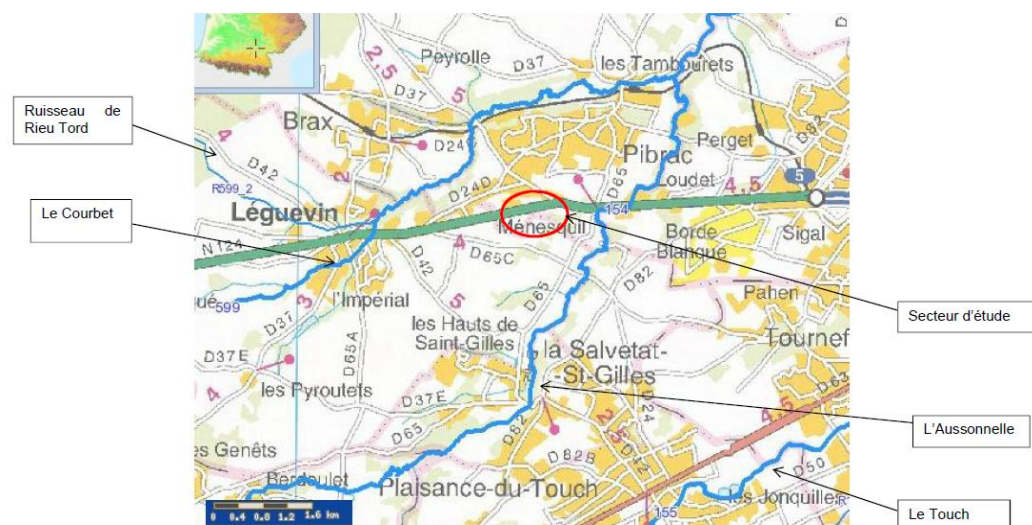
□ Contexte hydrogéologique

Le site repose sur les alluvions des terrasses moyennes de la Garonne constituées de limons **argileux** (1 à 2 m d'épaisseur) puis de graves argilo-sableuses favorables à la ré infiltration des eaux pluviales.
Les eaux souterraines ne présentent pas au droit du site de sensibilité particulière.

□ Les eaux superficielles

→ Bassin versant

La zone à aménager est actuellement drainée en direction de la rivière Aussonnelle qui se jette 42 kilomètres plus bas dans la Garonne au niveau de Seilh.



Carte du réseau hydrographique du secteur d'étude (source : DREAL Midi-Pyrénées)

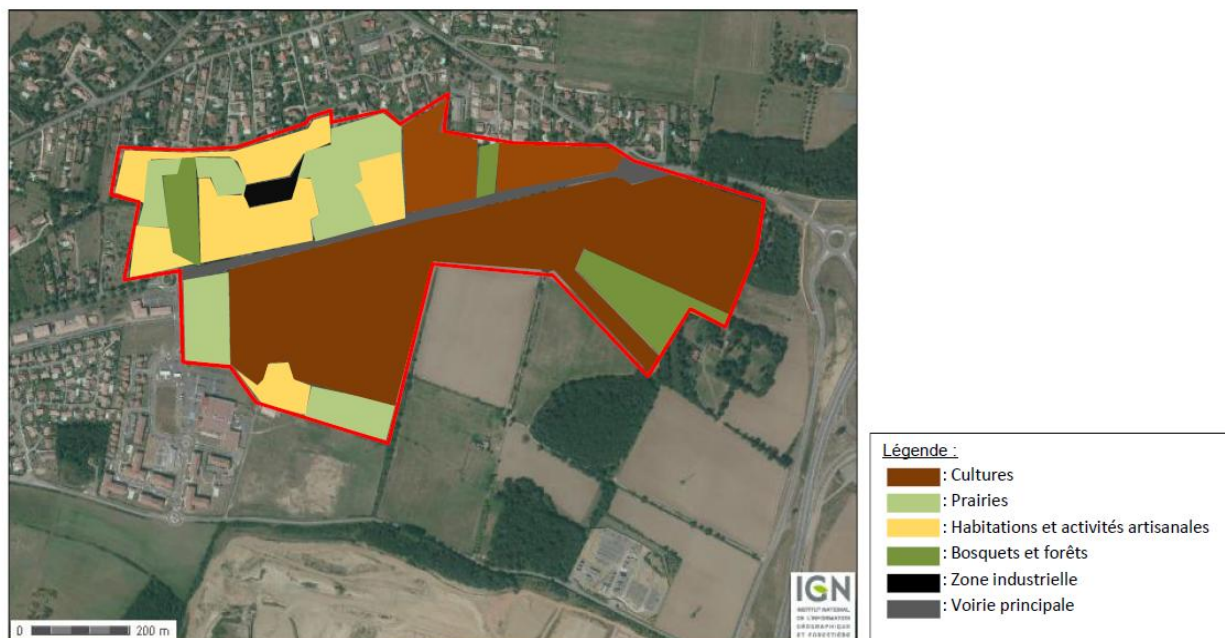
→ Qualité des eaux

Le SDAGE Adour-Garonne fixe comme objectif d'état de la masse d'eau de l'Aussonnelle, le Bon Etat d'ici 2021. Actuellement l'Aussonnelle présente une très mauvaise qualité (Station de Seilh, en aval de Pibrac). Cette pollution est due aux rejets de nombreuses stations d'épuration qui jalonnent la rivière.

Il n'existe pas de pompage destiné à l'alimentation en eau potable sur l'Aussonnelle, sa très mauvaise qualité interdisant par ailleurs son utilisation pour l'eau potable même après traitement. Cependant, des pompes agricoles destinées à l'irrigation sont réalisés sur ce cours d'eau.

❑ Occupation des sols

Les terrains d'implantation du parc de l'Escalette sont occupés essentiellement par des prairies et des terrains cultivés.



Carte d'occupation des sols de la zone d'étude (source : géoportail)

❑ Milieux naturels

→ Les sites d'intérêt

La zone à aménager est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 à savoir la ZNIEFF des Terrasses de Bouconne et du Courbet.

Ces terrasses sont caractérisées par des cultures, des prairies de fauche de basse altitude, de pâtures, ainsi que des éléments forestiers. Elles sont protégées depuis la loi de 1930 en tant que site inscrit et site classé.

Le statut de ZNIEFF n'a pas de valeur de protection stricte pour le périmètre mais révèle la présence d'espèces protégées dont la destruction est interdite. De plus, deux autres ZNIEFF sont présentes dans un périmètre rapproché du site, mais celles-ci ne seront pas directement concernées par le projet.

Nature	Nom	Code	Distance par rapport à la zone d'étude
ZNIEFF 1	Forêt de Bouconne	Z2PZ1133	6 km au Nord-Ouest
ZNIEFF 2	Cours de l'Aussonnelle et rives	Z2PZ0279	1 km au Sud-Est
ZNIEFF 2	Terrasses de Bouconne et du Courbet	Z2PZ2021	Sur le site

→ Les sites règlementaires

Sur la zone à aménager comme sur l'ensemble de la commune, il n'y a aucun site règlementaire de protection des milieux naturels.

Le site le plus proche se trouve à une distance de 11 km. Il s'agit de la **Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » inscrite au réseau NATURA 2000**.

→ Les zones humides

Aucune zone humide n'est recensée sur la zone d'étude.

A noter toutefois que la route nationale est bordée de part et d'autre par un fossé de drainage des eaux de ruissellement qui peut partiellement être en eau lors de forts épisodes pluvieux. Dans ces fossés, on a observé la présence de plusieurs plantes caractéristiques de zones humides telles que la massette, **jonc...**

Ces fossés existants ne seront pas impactés par les travaux d'aménagement.

❑ Faune et Flore

Le périmètre d'étude de la ZAC s'étend sur différents types d'habitats périurbains modifiés par les activités humaines, principalement des parcelles agricoles, des haies, des prairies fauchées et ponctuellement des milieux semi-naturels (îlots forestiers).

Quelques caractéristiques intéressantes des habitats traversés sont à souligner :

- La présence d'arbres remarquables dont le chêne pubescent et le chêne liège ; ce dernier est caractéristique de la région et noter à l'inventaire ZNIEFF.
- La présence de haie, dont l'allée des Pins parasols, qui fait l'objet d'une mesure de protection en tant que site inscrit depuis 1945. Il ne reste qu'un pin et les chênes forment majoritairement cette allée.
- Un îlot forestier avec la présence du Milan noir (*Milvus migrans*), espèce d'intérêt communautaire.
- La présence de la Rose de France (*Rosa gallica*), protégée au niveau national, en bordure de friche, au Nord-Ouest du périmètre d'étude. L'espèce est identifiée en 2011 par l'association Nature Midi Pyrénées et a été revue en septembre 2012 par SCE.
- Des prairies naturelles et anthropiques qui accueillent une faune et une flore diversifiée avec notamment la présence d'orchidées dont *Serapias vomeracea*.
- La présence de fossés agricoles et friches qui abritent la Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*).
- Des habitats urbains, jardins qui abritent des espèces protégées au niveau national comme la Huppe fasciée (*Upupa epops*), l'Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*), le Hérisson (*Erinaceus europaeus*), le Léopard des murailles (*Podarcis muralis*) ou encore le Léopard vert (*Lacerta bilineata*).
- A proximité du périmètre d'étude niche l'Effraie des clochers (*Tyto alba*). Elle peut utiliser le périmètre comme zone de chasse (parcelles agricoles).

Les espèces faunistiques rencontrées sont caractéristiques des milieux anthropisés rencontrés (chevreuil, renard, sanglier).

❑ Patrimoine naturel et bâti

On distingue deux éléments de patrimoine sur la zone de projet :

- Un site est inscrit au titre du patrimoine naturel : « l'Allée de pins parasols et le parc du domaine de l'Escalette »
- Un élément est classé au titre du patrimoine bâti remarquable : La Ferme de Langel

EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES

□ Incidences et mesures sur la qualité des eaux superficielles et souterraines

→ Traitement des eaux usées

Les modifications apportées au projet ne sont pas de nature à modifier l'analyse initiale des impacts.
On rappelle simplement que :

- Le futur réseau d'assainissement des eaux usées sera raccordé au réseau d'eaux usées séparatif existant, et dirigé vers la nouvelle station d'épuration de l'Aussonnelle (Seilh) inaugurée en 2010, qui présente une réserve de capacité suffisante pour traiter les nouveaux effluents qui seront issus de la future ZAC.
A noter que le projet tient également compte de la possibilité de relier la ferme de Pandarme au futur réseau de collecte des eaux usées.
- les établissements et activités générant des rejets non domestiques auront l'obligation de traiter préalablement, sur leur parcelle, leurs eaux usées avant rejet. Ces établissements feront l'objet de conventions spéciales de déversement, définissant les normes de rejet ainsi que les responsabilités incombant à l'établissement, au gestionnaire du réseau et de la station d'épuration, à la commune et à la communauté de communes.

→ Assainissement pluvial

L'assainissement des eaux pluviales s'établira dans les conditions explicitées ci-avant dans le cadre du chapitre précédent relatif aux écoulements des eaux de surfaces.

On rappelle simplement que :

- Les dispositifs de rétention (noues et bassins) contrôlant les rejets aux exutoires de la ZAC sont conçus dans le double objectif de maîtrise quantitative (régulation des débits rejetés) et qualitative (qualité des eaux rejetées). Ainsi, leur géométrie et leur végétalisation permettront d'abattre les pollutions véhiculées par les eaux pluviales avant rejet.
- Le projet n'intègre pas de prétraitement des eaux pluviales. En effet, il incombera à chaque aménageur/constructeur qui construira sur la ZAC de prendre en charge la collecte des eaux pluviales sur leur parcelle et prévoir, si nécessaire, un ouvrage de prétraitement si un risque de pollution des eaux pluviales est effectif.

De plus, de par leur protection naturelle, les eaux souterraines ne sont pas exposées à un risque de pollution notable au regard notamment des différents polluants qui seront véhiculés de façon chronique par les eaux pluviales.

❑ Incidences et mesures sur les milieux naturels, la faune et la flore

→ Milieux naturels

Dans l'objectif d'intégrer le Parc de l'Escalette à la fois dans le paysage agricole et naturel environnant, et en continuité du tissu urbain existant, le parti d'aménagement a pour objet de créer une trame boisée structurant le grand paysage. Il s'organise sous forme de bandes boisées formées par une succession d'arbres indigènes aux essences variées. Leur dessin s'appuie sur la structure du parcellaire agricole d'origine et sur la présence de l'allée des pins parasols du domaine de l'Escalette.

Les milieux les plus intéressants seront au mieux évités lors du calage du projet. Les arbres remarquables seront préservés. Des plantations de haies basses et hautes avec une strate herbacée et arbustive seront effectuées en choisissant des essences locales.

→ Faune et Flore

Le volet faune / flore de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de la ZAC Parc de l'Escalette prévoit les mesures suivantes :

Groupes concernés	Mesures proposées au plan d'aménagement de la ZAC
Flore et végétation – Trame verte	<ul style="list-style-type: none">▪ Mesure de transplantation de l'espèce <i>Rosa gallica</i> (Rosier de France)▪ Insertion de l'espace boisé abritant <i>Milvus migrans</i> (Milan noir) au PLU comme espace boisé à préserver▪ Emprise sur des espaces essentiellement artificialisés (cultures), localement plus extensifs (friches, prairies)▪ Maintien de certains corridors existants▪ Création de haies basse et hautes diversifiées composées d'essences locales et adaptées au climat▪ Les arbres remarquables seront au mieux préservés▪ L'entretien extensif et mécanique des dépendances vertes sera privilégié au dépend de l'entretien chimique▪ Le maintien et la création de haies basses et hautes permettent le renfort des corridors écologiques de part et d'autre de la Nationale (orientation Nord-Sud)
Flore, végétation et zone humide – Trame bleue	<ul style="list-style-type: none">▪ Maintien et renforcement des fossés et noues végétalisées interconnectés▪ Noues plantées avec des espèces locales

Groupes concernés	Mesures proposées au plan d'aménagement de la ZAC
Faune terrestre	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien de continuités boisées pour éviter les risques de collision ▪ Maintien et création de noues végétalisées ▪ Entretien extensif des espaces verts pour maintenir des habitats pour les reptiles et les insectes ▪ Lors des défrichements, laisser des branchages au sol pour créer des abris. ▪ Réaliser des plantations d'arbres le plutôt possible pour limiter les perturbations au niveau des corridors ▪ Laisser quelques troncs et souches pour permettre aux éventuelles larves de finir leur cycle débuté dans le bois ▪ Maintenir les arbres les plus remarquables, de grande taille (chêne pubescents, chêne liège, chêne rouge), qui abritent potentiellement des coléoptères protégés.
Avifaune	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien et renforcement des haies hautes et basses ▪ Taille et élagage en dehors de la période de reproduction des oiseaux, soit en période hivernale (d'août à février) ▪ Entretien extensif des parcelles non vendues – semis de prairies fleuries pour éviter la colonisation par des espèces exotiques envahissantes

Pour plus de détail sur ces mesures, se reporter à l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de la ZAC en 2007, et son complément réalisé en 2012.

❑ Incidences et mesures sur le paysage et patrimoine

Le site inscrit « Allée de pins parasols et parc du domaine de l'Escalette » sera préservé et valorisé dans le cadre du projet. L'allée, dont la quasi-totalité des pins ont aujourd'hui disparu, sera restaurée avec la plantation de nouveaux pins parasols jusqu'à la limite communale de Pibrac.

La ferme de Langel, classée au titre du bâti de caractère, sera desservie par un chemin indépendant et isolée des futures activités voisines par un écran de végétation.

De plus, conformément à la réglementation, l'avis de la commission départementale des sites sera sollicité dans le cadre des études de conception de la ZAC, avant le démarrage des travaux.

❑ Incidences et mesures sur les risques et nuisances

→ Risques

La futur ZAC pourra éventuellement accueillir des entreprises à risques, dites « ICPE » (Installations Classées pour la **Protection de l'Environnement**). Lors de leur installation, ces entreprises assureront sur leur terrain et à leur propre charge la mise en place des mesures de sûreté adaptées à leurs risques, et ce conformément au cadre réglementaire des ICPE qui est régi pour l'essentiel par le Code de l'Environnement. Il pourra s'agir, par exemples, de bassins de rétention dédiés : aux eaux incendie, aux déversements accidentels de produits dangereux, ...

→ Nuisances

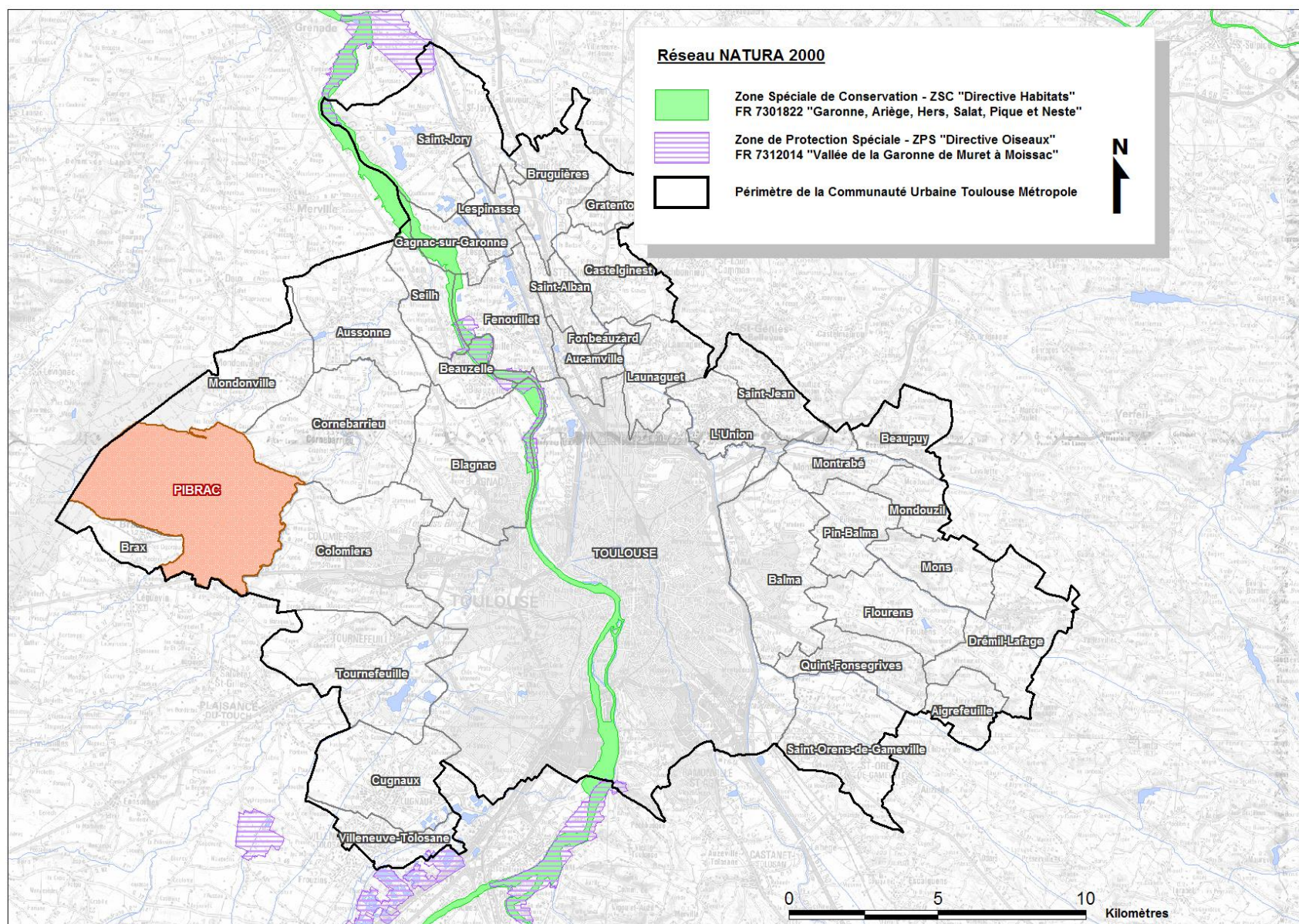
Compte tenu de la sensibilité du secteur et de l'ambiance acoustique déjà élevée, le parti d'aménagement retenu prévoit les mesures d'insertion suivantes contre les nuisances sonores :

- Les habitations futures seront implantées en périphérie Nord de la ZAC, en **continuité avec l'habitat actuel** ;
- **Un certain recul entre l'habitat actuel et les bâtis futurs** sera maintenu en frange Nord de la ZAC ;
- **Les activités futures du site de Ménesquil seront compatibles avec de l'habitat** (activités tertiaires et de petit artisanat). Aucune activité industrielle ne sera autorisée ;
- La desserte interne du site sera organisée afin de limiter le passage de poids lourds sur la voie de desserte Nord (voie desservant les habitations) ;
- La voie de desserte Nord a été éloignée au maximum des habitations existantes et un recul supplémentaire a été appliqué en limite Nord en intercalant entre la voie de circulation et les lotissements, une noue plantée et un chemin piétonnier ;
- **Dans le cadre d'implantation d'ICPE, celles-ci respecteront la législation relative à la limitation du bruit** ;
- Les déplacements doux seront favorisés par un maillage de liaisons douces qui **s'interconnectera en cohérence avec les tissus urbains avoisinants**.

En ce qui concerne la ferme de Langel (partie Sud-Ouest de la ZAC) et l'habitat de la ZAC de Lengel (Léguevin), l'impact sonore des activités sera notamment atténué par le recul de la voie de desserte Sud par rapport aux habitations.

EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET AU TITRE DE NATURA 2000

□ Localisation des zones Natura 2000



Carte du réseau Natura 2000 traversant la Communauté Urbaine Toulouse Métropole (source : DREAL / auat)

- Une zone Natura 2000 se situe à environ 8 km au Nord de la zone du projet : **Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » n° FR7312014** ;
- Une zone Natura 2000 se situe à environ 11 km au Nord Est de la zone de projet : **Zone Spéciale de Conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » n° FR7301822**.

→ L'emprise du projet n'intercepte pas le périmètre de ces sites Natura 2000.

□ Incidences éventuelles

Il n'existe aucun lien direct entre la zone du projet et les zones Natura 2000 ; en effet, la Garonne est cartographiée en zone Natura 2000 mais elle se situe bien en aval de la zone projet.

Les conclusions du « dossier loi sur l'eau » font état d'aucun effet notable sur le milieu récepteur (qualité des eaux non altérée, limitation des impacts sur le débit de l'Aussonnelle).

→ **Les sites Natura 2000 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » et « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » ne sont donc pas affectés par le projet.**

CONCLUSION

Au titre de l'article R.121-16 du code de l'urbanisme, une évaluation environnementale peut être préconisée selon plusieurs critères dans le cadre de la procédure de Mise en compatibilité d'un PLU.

Cependant, il ressort de l'évaluation des incidences du projet au titre du réseau Natura 2000 que les travaux d'aménagements, ouvrages et installations autorisés par la présente Mise en compatibilité ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000 suivant :

- Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » n° FR7312014,
- Zone Spéciale de Conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » n° FR7301822,

situés respectivement à 8 et 11 km du projet.

La mise en compatibilité n'est donc pas soumise à l'évaluation environnementale au titre du premier alinéa de l'article R.121-16 1°.

De plus, la présente procédure de Mise en Compatibilité ne requière pas de modification substantielle du PADD, n'entraîne aucune réduction d'EBC¹, de zone agricole ou de zone naturelle ou forestière, ni ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La mise en compatibilité n'est donc pas soumise à l'évaluation environnementale au titre de l'alinéa 4° de l'article R.121-16.

Au vue des conclusions rendues par l'analyse des incidences entraînées par la Mise en Compatibilité du PLU de Pibrac au regard du réseau Natura 2000 et de l'environnement en général, la procédure ne sera pas soumise à évaluation environnementale.

¹ EBC : Espace Boisé Classé