

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



# Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM du 08 avril 2003

- . 1<sup>ère</sup> modification le 27 juillet 2006.
- . 2<sup>ème</sup> modification et 1<sup>ère</sup> révision simplifiée le 08 mars 2007
- . 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> révision simplifiée le 22 juin 2009

## 3<sup>ème</sup> modification du PLU

**Approuvée par DCC du 19/12/2013**

### 1 - Rapport de présentation

- **Notice explicative**



**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](http://www.toulouse-metropole.fr)



# S O M M A I R E

<b>INTRODUCTION</b>	<b>Page 4</b>
<b>1 – RAPPEL</b>	<b>Page 5</b>
<b>2 – OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES</b>	<b>Page 6</b>
<b>Point n° 1 : Actualisation de règlement écrit</b>	<b>Page 7</b>
<b>Point n° 2 : Actualisation de règlement graphique</b>	<b>Page 33</b>
<b>Point n° 3 : Mise en place d'orientation d'aménagement sur le secteur dit de Beauregard</b>	<b>Page 46</b>
<b>Point n° 4 : Mise à jour de la liste des emplacements réservés</b>	<b>Page 49</b>
<b>Point n° 5 : Actualisation de l'orientation d'aménagement sur le secteur dit d'Ensaboyo</b>	<b>Page 55</b>
<b>3 – LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE APPLICABLE (SCOT)</b>	<b>Page 58</b>
<b>4 – INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>Page 62</b>
<b>Rappel de l'état initial de l'environnement</b>	<b>Page 62</b>
<b>Incidence du projet de modification sur l'environnement</b>	<b>Page 64</b>
<b>Incidence du projet sur le réseau Natura 2000</b>	<b>Page 66</b>
<b>5 – LA PROCÉDURE</b>	<b>Page 67</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>Page 69</b>

## INTRODUCTION

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ; devenue communauté urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008; est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu. En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole.

Dorénavant, elle est amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres de Toulouse Métropole.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L. 123-13-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de PIBRAC.

## 1 – 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 présente modification est conforme à l'article L 123-13-1 et suivants du code de l'urbanisme et soumise à enquête publique du 2 septembre 2013 au 2 octobre 2013 inclus par arrêté du Président de la communauté urbaine Toulouse Métropole en date du 24 juillet 2013.

Pour intégrer la ZAC du Parc de l'Escalette dans le PLU, une procédure de déclaration d'utilité publique du projet et de mise en compatibilité du document d'urbanisme sont actuellement en cours. L'enquête publique est prévue pour le dernier trimestre 2013.

Conformément à l'article L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme « *lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique* ». Aussi, afin que la présente procédure de modification n'interfère pas avec la mise en compatibilité qui portera sur la zone 4AU du PLU, aucune des modifications proposées ici ne porteront sur cette zone.

## 2 – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES

Point n° 1	Actualisation de règlement écrit
Point n° 2	Actualisation de règlement graphique
Point n° 3	Mise en place d'orientation d'aménagement sur le secteur de Coustayrac
Point n° 4	Mise à jour de la liste des emplacements réservés
Point n° 5	Actualisation de l'orientation d'aménagement sur le secteur dit d'Ensaboyo

NB : Conformément au code de l'urbanisme, la présente modification tiendra compte de la mise en compatibilité du PLU actuellement en cours pour intégrer le Parc de l'Escalette dans le PLU sans interférer avec son objet. La zone 4AU ne sera pas abordée.

## Point n°1 : Actualisation du règlement écrit

Objet de la demande n°1	Reformulation à l'article 2 de la zone UC, alinéa 2.
	<p>Règlement actuel :</p> <p><b>ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>1 - Les constructions à usage d'équipement collectif, hôtelier, de services et de commerces de proximité sont autorisées exclusivement en UCa et sous réserve de raccordement sur le réseau d'assainissement collectif.</p> <p>2 - <i>Les lotissements et ensemble groupés de constructions à usage d'habitation seront autorisés exclusivement en UCa et sous réserve d'être desservis par le réseau d'assainissement collectif.</i></p>

### ↳ Justification

Le PLU ne pouvant pas interdire de procédures administratives, la disposition actuelle est modifiée afin de permettre la réalisation des lotissements (définition selon le L.442-1 du code de l'urbanisme) dans l'ensemble de la zone UC.

Pour autant, une distinction est maintenue entre les zones UCa (secteur périphérique à des zones urbaines, proche des réseaux d'assainissement ou prochainement desservi par ceux-ci) et UCb (hameaux isolés sur le plateau, en assainissement autonome et pour lesquels il est souhaitable de maintenir une forme urbaine peu dense et compatible avec la préservation des paysages et des perspectives).

Par conséquent il est proposé de réserver la possibilité de réaliser des ensembles de constructions groupées à usage d'habitation dans le secteur UCa, sans distinction de procédure. Les lotissements ne sont donc pas concernés par cette disposition.

### ↳ Disposition proposée

Article UC2-2 :

« ~~Les ensembles groupés de constructions à usage d'habitation sont Les lotissements et ensemble groupés de constructions à usage d'habitation seront~~ autorisés exclusivement en UCa et sous réserve de raccordement sur le réseau d'assainissement collectif ».

### ↳ Documents modifiés

Règlement écrit article UC 2

**Intégration dans le PLU des objectifs de production de logements aidés** par la mise en place de dispositions réglementaires relatives à la mixité sociale.

→ Application d'un taux minimum de logements sociaux pour les opérations d'ensemble

### 🔗 Justification

La commune et la communauté urbaine Toulouse Métropole, souhaitent intégrer un dispositif réglementaire dans le PLU permettant de traduire les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

En effet, le diagnostic du PLH montre que Pibrac se caractérise par un parc de logements peu diversifié, avec une dominante de propriétaires occupants et un parc locatif, privé et social, peu développé. Néanmoins, sur les dernières années la commune a développé du logement social et ainsi, le taux SRU a progressé à partir de 2006. Mais avec un taux de 9,16%, le déficit s'élève à 334 logements en 2012. Le parc social devrait s'accroître dans les années à venir avec la réalisation de la ZAC Mesplès.

Afin d'accompagner cette évolution positive et pour atteindre les objectifs de production de logements inscrits au PLH sur la période 2010-2015, la commune souhaite mettre en œuvre des outils réglementaires dans son PLU.

#### ■ Objectifs communaux de développement et de diversification de l'habitat au titre du PLH 2010-2015

- ❖ Objectifs de production de logements 2010-2015 : 600 logts, soit 100 logts /an
- ❖
- ❖ Objectifs de diversité des logements 2010-2015 : 30 % de logements locatifs sociaux (\*)

(\*) par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2010-2015

### 🔗 Disposition proposée

À l'article 2 des zones urbaines (UA, UB, UC) et des zones à urbaniser ouvertes (1AU), l'alinéa ci-dessous sera porté :

« En application de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction, incluant des logements, dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, devra affecter au minimum 30% de surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État. »










Cette disposition s'appliquera à l'ensemble des zones urbaines mixtes et à urbaniser ouvertes à l'urbanisation. Dans les périmètres des ZAC actuellement fermées à l'urbanisation (2AU et 4AU) et dans la zone 3AU également fermée à l'urbanisation (COS nul), une exigence de logement locatif social de 30% sera intégrée au règlement de PLU lorsque ces zones seront ouvertes.

#### 🔗 Documents modifiés



Règlement écrit : article 2 des zones UA, UB, UC et 1AU

Règlement graphique : identification des secteurs concernés par l'application d'un pourcentage de logement locatif social (ci-dessous :)

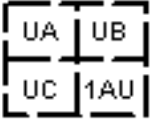



## LEGENDE

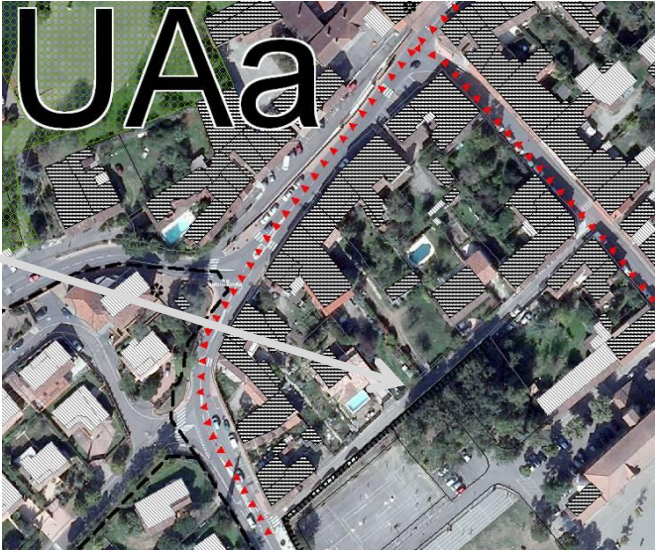
	Zone ou secteur de zone
	Zone inondable
	Espace boisé classé à conserver ou à créer
	Emplacement réservé pour ouvrage public installation d'intérêt général et/ou espace vert
	Emplacement réservé pour voie publique à élargir
	Prescriptions d'alignement
	Accès (tracé de principe)

### Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123.1 7 du code de l'urbanisme

	Bâti de caractère ( maison de maître,...)
	et/ou petit patrimoine (pigeonnier,calvaire,mur...)

### Dispositions applicables au titre de l'article L.123-1-5-16° du CU

	Secteurs où la production d'un pourcentage de logement locatif social est exigée pour les opérations comportant du logement en application de l'article 2 du règlement écrit de la zone
	Ensemble urbain homogène de caractère, site historique à protéger soumis au permis de démolir article L430.1 du CU
	Secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol liée à l'activité de carrière sur Coustayrac (briquetterie)
	Zone <i>non aedificandi</i> en application de l'article R123-11b du CU

Objet de la demande n°3	<p>En zone UAa, suppression de la règle de prospect de 4m sur la Rue du Cramail</p> <p>Règlement actuel :</p> <p><b>ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES</b></p> <p>1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :</p> <p>1.1. En secteur UAa :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un recul de 4 mètres minimum en limite de l'emprise de la rue du Cramail,</li> </ul> 
-------------------------	--

#### ↳ Justification

Cette formulation apparaît sans fondement sachant que le long de cette voie des constructions sont à l'alignement et que le retrait pour de nouvelles constructions ne se justifie pas.

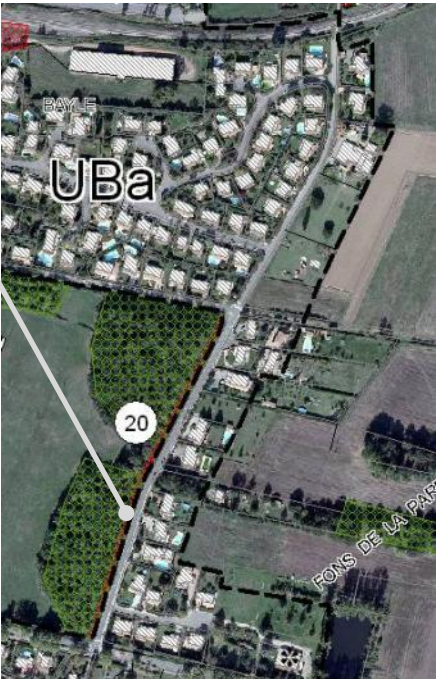
#### ↳ Disposition proposée

Il est proposé de supprimer cet alinéa de l'article UA6. En conséquent, la règle de droit commun s'appliquera pour l'alignement sur rue ou avec les façades des constructions immédiates comme suit :

<p><b>ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVES</b></p> <p>1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :</p> <p>1.1. En secteur UAa :</p> <p>(...)</p> <p><del>un recul de 4 mètres minimum en limite de l'emprise de la rue du Cramail,</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en dehors de voies à prescriptions signalées au document graphique, l'implantation pourra s'effectuer, soit à l'alignement des voies (existantes ou futures), avec des décrochements et redans possibles, soit en recul, en respectant la limite des constructions existantes des unités foncières immédiatement voisines.</li> </ul>
---

#### ↳ Documents modifiés

Règlement écrit article UA 6

Objet de la demande n°4	<p>Article UB6 : supprimer l'obligation d'alignement du chemin du Parc à 15m de l'axe de la voie</p> <div data-bbox="331 250 608 315" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Chemin du Parc</div> 
-------------------------	---

#### 🔗 Justification

Le projet d'élargissement du chemin du Parc ayant été abandonné, et considérant que certaines maisons sont déjà implantées à 5m du domaine public, il est souhaitable de remettre l'alignement de cette voie dans le droit commun.

#### 🔗 Disposition proposée

Il est proposé de remplacer le recul de 15 mètres par rapport à l'axe du chemin du parc par un recul de 5 mètres minimum par rapport au domaine public applicable communément à l'ensemble des voiries existantes à l'article 6 du règlement de la zone UB.

### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES

#### 1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

- 1.1. Toute construction doit être implantée à :
- 35 mètres au moins pour les habitations, et 25 mètres au moins pour les autres types de constructions de l'axe de la R.N. 124
  - ~~— 15 mètres au moins par rapport à l'axe du chemin du Parc,~~
  - 5 mètres au minimum de la limite d'emprise des voies existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### 🔗 Documents modifiés

Règlement écrit : article UB6

Objet de la demande n°5	<p>↗ Actualisation des articles 1 : revoir toutes références aux articles R.442-2 et R.443-4 du CU, devenus obsolètes. L'article R.443-4 est remplacé par R.421-23 et R.442-2 a été supprimé.</p> <p>Règlement actuel :</p> <p><b>ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole.</p> <p>2 - <i>Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.</i></p> <p>3 - <i>Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).</i></p> <p>4 - Les carrières.</p> <p>5 - En zone inondable, sont interdits les sous-sols, talus ou remblais (à l'exception des remblais nécessaires à la construction existante), les clôtures pleines ainsi que le stockage des matériaux polluants.</p> <p>6 - En zone inondable, sont interdites toute occupation et utilisation du sol autres que celles mentionnées à l'article UA 2.</p> <p>↗ Actualisation des références à l'article L123-1-7 : doit être remplacé par L123-1-5 7°</p> <p>↗ Correction des références à l'article L127-1 en lieu et place de l'article R127-1 du CU aux articles 14 du règlement</p> <p>Règlement actuel :</p> <p><b>ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b></p> <p>Le C.O.S. est fixé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* pour les constructions à usage d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> <li>. en secteur UBa : 0,35</li> <li>. en secteur UBb : 0,25</li> </ul> </li> </ul> <p>Un dépassement du C.O.S. jusqu'à 20 % est autorisé pour les logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (cf. article R. 127-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* pour les autres constructions : 0,50.</li> </ul> <p>↗ Actualisation : remplacer les mentions à la SHON ou SHOB par surface de plancher</p>
-------------------------	---

### ↗ Justification

L'évolution du cadre législatif, de par les nouvelles dispositions adoptées (Loi ENE du 12 juillet 2010, ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher, réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur en 2007), a apporté un certain nombre de modifications au code de l'urbanisme. Il s'agit donc d'appliquer ces évolutions au règlement du PLU. Les articles du code de l'urbanisme cités en référence sont annexés à la présente notice.

### ↗ Disposition proposée

Correction de toutes les références aux articles L.123-1-7 et R.127-1 du code de l'urbanisme. Remplacement des notions de SHON et SHOB par celle de surface de plancher.

Reformulation des articles 1 de toutes les zones du règlement faisant mention de l'article R.442-2 et 443-4 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole.
  - 2 - Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction, les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m<sup>2</sup>.
  - 3 - Les terrains de camping et de caravaning et la pratique du camping isolé (R.111-39 et R.111-43 du code de l'urbanisme) ainsi que l'installation des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).
- (...)

#### 🔗 Documents modifiés

##### ☒ Règlement écrit :

- Pour les mentions de l'article R.442-2 et 443-4 du code de l'urbanisme : article 1 des zones UA, UB et 1AU ;
- Pour les mentions à la SHON et à la SHOB : l'article 12 de toutes les zones sauf la zone 4AU ; l'article 2 de toutes les zones sauf en UC, 1AU et 4AU ; l'article 1 et 11 de la zone N ;
- Pour les mentions à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme : le caractère et les dispositions générales de toutes les zones sauf la zone 4AU et l'article 11 de toutes les zones sauf en 4AU, A et N ;
- Pour les mentions à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme : l'article 14 des zones UB, UC, 1AU.

Évolution de l'article 3 : Accès et voiries  
Évolution de l'article 4 : Desserte par les réseaux

Intégration de l'article-type de la communauté urbaine dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU.

### ↳ Justification

Afin d'harmoniser les différents PLU des communes de la Communauté urbaine, et au regard de sa compétence en matière de voirie et réseaux la communauté urbaine, Toulouse Métropole propose de faire évoluer la rédaction des articles 3 et 4. Toutefois des adaptations ont été intégrées pour tenir compte des spécificités du développement urbain de la commune.

En outre, si l'harmonisation des articles 3 et 4 en zone urbaine et à urbaniser est cohérente, la rédaction de ces articles pour les zones agricoles et naturelle nécessite une adaptation aux spécificités de la commune et notamment une simplification des prescriptions.

### ↳ Dispositions proposées

- Les dispositions suivantes annulent et remplacent celles actuellement en vigueur pour les zones urbaines et à urbaniser.

## ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

### 1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès à une voie publique ou création de ponceau devra faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par l'autorité compétente préalablement à sa création.
- 1.2. Ces accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).



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

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

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

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

Selon les zones l'article suivant varie

En zone UA : pas d'article

En zone UB :

- 1.4. Les unités foncières devront être desservies par une autre voie que les voies : RD 24, RD 24d, RD37, RD 37f et RD 65. Toutefois, si les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie les accès créés doivent être regroupés au mieux et aménagés tel que le portail et la partie de clôture en accès à la parcelle soient réalisés en retrait de la limite de l'unité foncière.

En zone UC :

- 1.4. Les unités foncières devront être desservies par une autre voie que les voies : RD 24, et RD 37. Toutefois, si les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie les accès créés doivent être regroupés au mieux et aménagés tel que le portail et la partie de clôture en accès à la parcelle soient réalisés en retrait de la limite de l'unité foncière.

En zone IAU :

- 1.4. Les unités foncières devront être desservies par une autre voie que les voies : RD 24 et RD 24d, RD37et RD 65. Toutefois, si les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie les accès créés doivent être regroupés au mieux et aménagés tel que le portail et la partie de clôture en accès à la parcelle soient réalisés en retrait de la limite de l'unité foncière.

## **2 – Voiries nouvelles**

### **2.1. Voies ouvertes à la circulation publique**

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

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

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

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

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

  - o La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
  - o Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres (trottoir non compris). Sa partie centrale devra faire l'objet d'un traitement particulier en vue de la rendre perméable.

## 2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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

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

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

## 2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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



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

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

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

### **2 - Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

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

### **3 – Réseau d'assainissement**

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

#### **3.1 – Eaux usées**

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

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

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

. Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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

### 3.2 – Eaux pluviales

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

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

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

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

## 4 - Réseaux divers

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

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

4.3. Collecte des déchets urbains

#### Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage, et être associé à une aire de présentation.

#### Collecte :

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

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

- Dans les zones agricoles et naturelles, les prescriptions de l'article 4 peuvent être reprises à l'identique de celles proposées pour les zones urbaines et à urbaniser. Néanmoins concernant l'article 3, il est proposé de simplifier les dispositions pour s'adapter aux caractéristiques de ces zones.

## **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

### **1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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.

1.4 Les unités foncières devront être desservies par une autre voie que les voies : RD 24, RD 24d, RD37, RD 37f et RD 65. Toutefois, si les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie les accès créés doivent être regroupés au mieux et aménagés tel que le portail et la partie de clôture en accès à la parcelle soient réalisés en retrait de la limite de l'unité foncière.

### **2 – Voiries nouvelles**

#### **2.1. Voies ouvertes à la circulation publique**

Les voiries 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.

## 2.2. 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.

### Documents modifiés

☒ Règlement écrit : articles 3 et 4 de toutes les zones du PLU sauf la zone 4AU.

Objet de la demande n°7	<p><b>Zone agricole (A) :</b>          Limiter la possibilité de construire de nouvelles habitations en zone agricole et limiter la création d'annexes à l'habitat (y compris des piscines) dans la limite de 20m<sup>2</sup></p> <p>Règlement actuel :</p> <p><b>ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p><b>Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 - Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :             <ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>de celles nécessaires à l'exploitation agricole</b>, à savoir les constructions et extensions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations à usage agricole</li> <li>. <b>de celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</b>, de type ouvrage technique et cimetière</li> <li>. <b>de l'extension des constructions existantes</b> (à la date d'approbation du présent règlement)</li> <li>. <b>de l'aménagement de cimetière</b> (conformément à l'emplacement réservé n° 31 au document graphique)</li> </ul> </li> <li>2 - Sont interdits les changements d'affectation des bâtiments quand l'affectation nouvelle n'est pas liée à l'activité agricole.</li> <li>3 - En zone inondable, sont interdits : toute construction, talus ou remblais (à l'exception du remblai nécessaire à la construction existante), les clôtures pleines ainsi que le stockage de matériaux polluants.</li> </ul> <p><b>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être nécessaires au logement des exploitants ou de ses salariés ;</li> <li>- qu'une seule construction à usage d'habitation de 250 m<sup>2</sup> de SHON maximum soit autorisée par exploitation en activité et située dans un rayon de 100 mètres maximum à partir des sièges d'exploitation.</li> </ul>
-------------------------	--

#### Justification

Afin d'éviter la spéculation immobilière et maîtriser le mitage des terres agricoles par des habitations qui prolifèrent, il est proposé de limiter la construction de nouvelles maisons ainsi que l'extension des maisons existantes en zone agricoles ; à celles strictement nécessaire à l'exploitation conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Les installations nécessaires à l'activité agricole (hors logement) restent autorisées afin de conserver à ces terres leur valeur agricole, conformément au SCOT en vigueur qui prescrit la protection de ces espaces agricoles périurbains.

Conformément à la doctrine de l'État, les annexes de faible emprise, y compris les piscines, sont tolérées compte-tenu du faible enjeu qu'elles représentent.

#### Disposition proposée

La constructibilité en zone agricole sera limitée aux seules constructions (nouvelles ou extension) et installation nécessaires à l'exploitation agricole.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

### Sont interdits :

- 1 - Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :
  - ~~de celles nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir les constructions et extensions à usage d'habitat ainsi que les~~ des constructions et installations nécessaires à ~~usage~~ l'exploitation agricole
  - de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de type ouvrage technique et cimetière
  - ~~de l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement);~~
  - de la création d'annexes telles que définies dans l'article A2
  - de l'aménagement de cimetière (conformément à l'emplacement réservé n° 31 au document graphique)
- 2 - Sont interdits les changements d'affectation des bâtiments quand l'affectation nouvelle n'est pas liée à l'activité agricole.
- 3 - En zone inondable, sont interdits : toute construction, talus ou remblais (à l'exception du remblai nécessaire à la construction existante), les clôtures pleines ainsi que le stockage de matériaux polluants.

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

~~Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve :  
— d'être nécessaires au logement des exploitants ou de ses salariés ;  
— qu'une seule construction à usage d'habitation de 250 m<sup>2</sup> de SHON maximum soit autorisée par exploitation en activité et située dans un rayon de 100 mètres maximum à partir des sièges d'exploitation.~~

~~La création d'annexes à l'habitation est autorisée à condition d'être inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

📄 Documents modifiés

☒ Règlement écrit : articles A1 et A2

Objet de la demande n°8	<p>En zone Nh « pastillage » : limiter la création d'annexes à 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>Règlement actuel :</p> <p>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>(...)</p> <p>5 - Dans le secteur Nh ; l'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'unités d'habitation supplémentaire, et dans une limite de 20 % de l'emprise au sol existante.  <i>La création d'annexes d'habitat à condition qu'elles se situent sur la même unité foncière que l'habitation principale.</i>  La réhabilitation de bâtiments agricoles traditionnels repérés au règlement graphique (bâti de caractère), et l'aménagement dans ces volumes bâtis ; soit d'habitation dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., soit d'hébergement de type gîte, soit d'activités de type restaurant compatible à la zone.</p>
-------------------------	---

### Justification

Il est proposé une nouvelle rédaction des dispositions relatives aux occupations du sol admises sous conditions en zone Nh pour une meilleure lisibilité et l'introduction d'une limitation de surface pour les annexes. Cette modification permet d'encadrer davantage la constructibilité des zones Nh afin d'en préserver le caractère naturel.

De plus, il est proposé d'introduire une distinction entre les bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L.123-5-7° et les autres bâtiments agricoles. Compte tenu de la valeur patrimoniale des premiers, il est envisagé d'autoriser leur réhabilitation sans limite de surface de plancher et de permettre une extension mesurée afin d'en assurer la conservation. A contrario, pour les seconds, il a été choisi de permettre leur reconversion sans pour autant autoriser une trop grande constructibilité en zone agricole.

### Disposition proposée

Article N2-5 :

5 - Dans le secteur Nh, **sont autorisées exclusivement** :

- 1- Pour les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent règlement (y compris les bâtiments d'habitations à destination d'activité agricole) :
  - L'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments, sans création d'unités d'habitation supplémentaire, et dans une limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement.
  - La création d'annexes, limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale y compris l'existant, seront autorisées dans la mesure où elles se trouvent intégralement à moins de 40 mètres du bâtiment principal.
- 2- Pour les bâtiments traditionnels repérés au règlement graphique comme bâti de caractère au titre de l'article L.123-1-5 7°, et à condition de préserver le caractère du bâtiment existant :
  - La réhabilitation et la création dans les volumes bâtis existants à la date d'approbation du présent règlement ;  
soit d'une unité d'habitation ;  
soit de meublés de tourisme de type gîte rural ;  
soit d'une activité de type restauration dont les caractéristiques seront compatibles avec le caractère de la zone et du bâtiment à protéger.

- Les extensions dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement.
  - La création d'annexes, limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale y compris l'existant, seront autorisées dans la mesure où elles se trouvent intégralement à moins de 40 mètres du bâtiment principal.
- 3- Pour les autres types de bâtiments :
- S'ils se trouvent sur la même unité foncière qu'un bâtiment d'habitation, leur affectation en annexe à l'habitat. Toutefois la création de nouvelle surface de plancher ou d'unité d'habitation dans ce bâtiment est interdite.
  - S'ils sont indépendants ; pas de modification autorisée.
- ~~— l'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'unités d'habitation supplémentaire, et dans une limite de 20 % de l'emprise au sol existante.~~
- ~~— La création d'annexes d'habitat à condition qu'elles se situent sur la même unité foncière que l'habitation principale.~~
- ~~— La réhabilitation de bâtiments agricoles traditionnels repérés au règlement graphique (bâti de caractère), et l'aménagement dans ces volumes bâtis ; soit d'habitation dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher S.H.O.N., soit d'hébergement de type gîte, soit d'activités de type restaurant compatible à la zone.~~

#### 🔗 Documents modifiés

☒ Règlement écrit : article 2 zone N



Objet de la demande n°9	<p><b>Modifications et précisions apportées aux règles pour le stationnement</b></p> <p>↳ Pour l'habitat en zone UA : modifier la règle relative au stationnement, dont la valeur est insuffisante notamment pour le centre ancien.</p> <p>Règlement actuel :</p> <p><b>ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p><b>1 - Habitations :</b></p> <p><b>1.1. Stationnement automobile</b></p> <p>Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec <i>un minimum d'une place par logement</i>.</p> <p>De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes 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.</p> <p><i>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.</i></p> <p>↳ Pour toutes les zones : exiger la création des places sur l'unité foncière de l'opération (ou par concession dans un parc privé à moins de 100m de l'opération)</p> <p>Chaque opération doit être autosuffisante en matière de stationnement.</p> <p>↳ Pour toutes les zones : préciser le mode de calcul des places de stationnement, où l'arrondi s'effectue à l'entier supérieur</p> <p>↳ Pour toutes les zones : préciser que la règle ne s'applique pas uniquement aux commerces mais à toutes opérations comportant une surface de vente. Le seuil de 100m<sup>2</sup> reste inchangé.</p> <p>Règlement actuel :</p> <p><b>2 - Commerces :</b></p> <p><i>Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.</i></p>
-------------------------	---

### ↳ Justification

Il apparaît que le stationnement automobile n'est pas suffisant dans le centre ancien où la densité approche les 30 logements à l'hectare, provoquant un stationnement parasite sur les voies publiques. Il est donc proposé de renforcer les normes exigées concernant le stationnement automobile en zone dense (UA), en passant de 1 place à 1,5 places par logement et en imposant plus largement le recours au stationnement enterré.

Afin de ne pas reporter les problèmes de stationnement sur la voie publique, il est précisé que chaque opération devrait être autosuffisante en la matière et prévoir les emplacements exigés par opération sur l'unité foncière. Les règles de calcul sont également précisées, de même que les règles concernant les opérations mixtes comprenant des commerces pour une meilleure application.

## 🔗 Disposition proposée

Les dispositions de l'article 12 sont modifiées comme suit :

### ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### 1 - Habitations :

##### 1.1. Stationnement automobile

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de **1,5 place par logement**.

De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes 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. **Pour l'habitat collectif, il sera recherché ou aménagé des places visiteurs accessibles depuis le domaine public.**

**~~A noter que~~ Pour les opérations d'habitat en collectif comportant ~~30 logements ou plus~~ au moins 10 logements ou plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, 50% 90% des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées. Toutes les solutions devront être mises en œuvre pour maximiser le stationnement souterrain (parkings superposés mécaniques par exemple).**

(...)

### ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60m<sup>2</sup> ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.

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

**~~Dans les autres cas, les règles suivantes s'appliquent.~~**

(...)

#### 2 - Commerces :

Pour les ~~commerces de~~ **opérations comprenant** plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors-œuvre~~ affectée à la vente.

(...)

9 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations par l'obtention d'une concession ou l'acquisition de places dans un parc public ou privé **à moins de 100m de l'opération**, voire en versant une participation, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## 🔗 Documents modifiés

☒ Règlement écrit : article 12 de toutes les zones du PLU sauf en 4AU

Objet de la demande n°10	<p>Modification de la règle relative à la distance entre deux constructions dans la zone UB</p> <p>Règlement actuel :</p> <p><b>ARTICLE UB 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE SUR LA MEME PROPRIETE</b></p> <p>Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à <b>4 mètres</b>.</p> <p>La distance séparative entre un bâtiment est une piscine est de 1,50 mètres.</p>
--------------------------	--

#### 🔗 Justification

La règle relative à la distance entre deux constructions apparaît trop contraignante dans le cas d'une construction de faible hauteur de type abri de jardin.

#### 🔗 Disposition proposée

<p><b>ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE SUR LA MEME PROPRIETE</b></p> <p>Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit <b>en tout point</b> au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (<b>hauteur mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche des deux constructions</b>), <b>sans être inférieure à 3m et jamais inférieure à 4 mètres</b>.</p> <p>La distance séparative entre un bâtiment et une piscine est de 1,50 mètre.</p>
---

#### 🔗 Documents modifiés

☒ Règlement écrit : article UB 8

Objet de la demande n°11	<p>Clarification de l'intitulé de l'article 10 dans toutes les zones et de la rédaction dans l'article UA :</p> <p>Règlement actuel :</p> <p><b>ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif et/ou public.</p>
-----------------------------	---

#### ↳ Justification

Il s'agit de préciser que la règle décrite à l'article 10 de toutes les zones concerne les hauteurs maximales. De plus, dans la zone UA, les conditions d'application de cette disposition aux constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif doivent être clarifiées. En effet, actuellement un équipement privé pourrait prétendre être d'intérêt collectif et déroger à la règle.

#### ↳ Disposition proposée

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

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions publiques nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

#### ↳ Documents modifiés

☒ Règlement écrit : intitulé de l'article 10 de toutes les zones et article UA 10

Objet de la demande n°12	<p>Évolution de l'article 11 de toutes les zones du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↗ Concernant les toitures</li> <li>↗ Concernant les façades, couleurs et matériaux</li> <li>↗ Concernant les clôtures</li> </ul>
--------------------------	---

### ↗ Justification

- ☐ Concernant les toitures : il est proposé d'autoriser explicitement les toitures terrasses
- ☐ Concernant les façades, couleurs et matériaux : il est proposé d'autoriser explicitement les constructions bois, ainsi que l'usage de matériaux contemporains sous réserve de leur bonne intégration.
- ☐ Concernant les clôtures sur limite séparative: il est proposé de compléter la liste afin d'autoriser l'usage de grillages en panneaux rigides ou de panneaux bois. La hauteur maximale autorisée est réajustée afin de correspondre au standard de dimensionnement de ces panneaux.

### ↗ Disposition proposée

- ☐ Ajouter un alinéa à l'article « 2 – Toitures »

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

- ☐ Ajouter un alinéa à l'article « 3 – Façades – Couleurs – Matériaux »

- 3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
  - soit laissés couleur chaux naturelle,
  - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

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

- ☐ Ajouter un alinéa à l'article « 4 – Clôtures »

#### 4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2,00 ~~1,80~~ mètre avec ~~deux~~ quatre types de clôtures autorisées :

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

### ↗ Documents modifiés

- ☒ Règlement écrit : article 11 de toutes les zones à l'exception de la zone 4AU et des zones agricoles (A) et naturelles (N) pour les clôtures.

**Application des règles à la parcelle ou au lot dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division**

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), les règles de COS et d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peuvent s'appliquer par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots et à chaque terrain issu de division foncière.

**↪ Justification**

L'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme indique :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

La commune souhaite que le PLU s'oppose expressément à ce principe et que chaque projet soit apprécié au regard de chacun des lots et/ou parcelles pour préserver une cohérence dans l'implantation des constructions.

**↪ Disposition proposée**

En préambule de chaque zone, excepté les zones IIAU, IIIAU, IVUA, A et N où ce n'est pas nécessaire, il sera précisé dans les dispositions générales :

« En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles. »

**↪ Documents modifiés**

☒ Règlement écrit : dispositions générales du règlement des zones urbaines (UA, UB et UC) et zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation (IAU).

Objet de la demande n°14	<p><b>Modification de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones UA, UB, UC, IAU, IIAU, IIIAU.</b></p> <p>Supprimer la possibilité de construire 16m linéaires en limite séparative en cas de construction déjà existante sur la limite adjacente (contournement possible en déposant plusieurs permis successifs)</p> <p><b>Règlement actuel :</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aient une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres sous faîtage.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>Cependant la longueur par limite séparative pourra atteindre 16 mètres au maximum, en cas de construction déjà existante sur cette limite.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation en limite séparative est admise uniquement pour le mur pignon et pour le mur de façade sous sablière.</li> </ul>
--------------------------	--

#### 🔗 Justification

Cette disposition permettant de construire jusqu'à 16m de long par limite séparative produit des effets donnant lieu à des situations conflictuelles. Des murs d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 4m en pignon, et sur une longueur de 16m sont excessivement massifs pour la propriété voisine. Il est donc proposé de limiter l'implantation des murs pignons en limites séparatives ou dans une bande de 3 m à partir de cette limite au seul cas où il y aurait déjà une construction implantée en limite séparative sur le fond voisin. L'implantation des murs façades dans ces conditions est également redéfinie.

Par ailleurs, il est précisé la définition de la hauteur prise en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7 de toutes les zones sauf 4AU).

#### 🔗 Disposition proposée

Les dispositions suivantes (ajout en rouge, suppression en rouge barré) viennent remplacer la règle actuellement applicable :

#### ARTICLE 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 3m. **La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.**

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

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

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

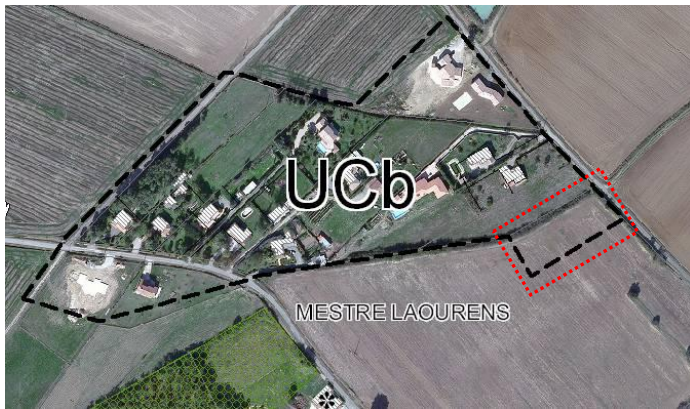
- Sont admis uniquement :
  - un mur pignon dans le seul cas décrit à l'article 2.1,
  - un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur la sablière
  - un mur dans la limite de 3,00 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- La longueur cumulée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

#### 🔗 Documents modifiés

☒ Règlement écrit : article 7 de toutes des zones sauf en 4AU



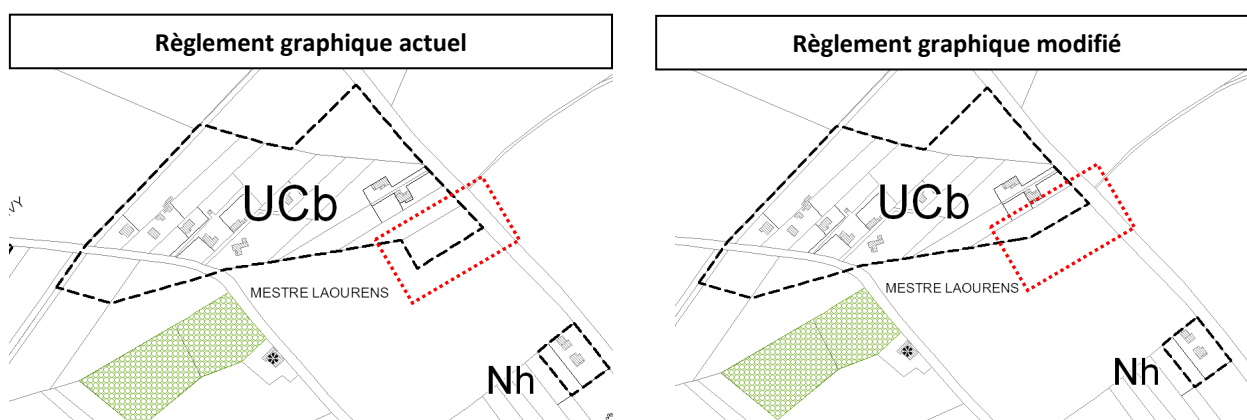
## Point n°2 : Actualisation du règlement graphique.

Objet de la demande n°1	<p>Reclassement de terrains en zone agricole :</p> <p>Parcelle cadastrée BI 9 en zone UCb</p> 
-------------------------	--

### Justification

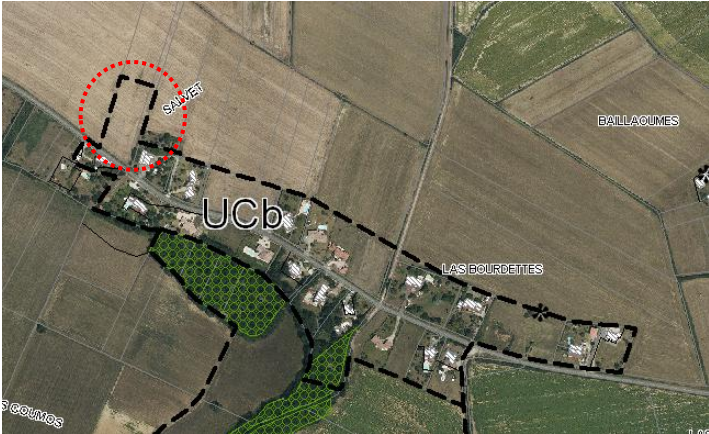
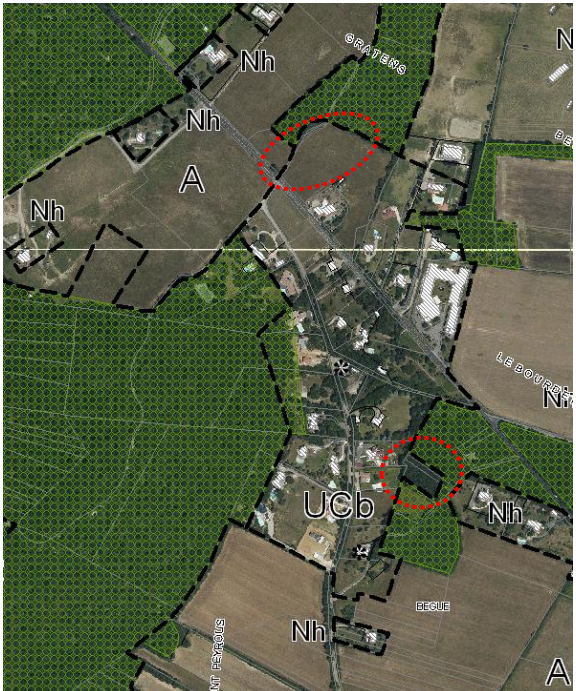
L'emprise concernée est située dans le périmètre de protection du site classé de la maison de Sainte Germaine. L'autorisation d'implantation d'une nouvelle construction a fait l'objet d'un avis défavorable des bâtiments de France. En conséquence il est proposé d'intégrer ce foncier en zone agricole (A), conformément à son utilisation actuelle.

### Disposition proposée



### Documents modifiés

☒ Règlement graphique

Objet de la demande n°2	<p><b>Reclassement de terrains en zone agricole :</b></p> <p>Avenue François Verdier (UCb)</p>  <p>Route de Lévignac (UCb)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement en zone agricole au nord de la zone UCb</li> <li>- reclassement en zone agricole et en EBC au sud-est de la zone UCb</li> </ul> 
-------------------------	--

### 🔗 Justification

Les emprises concernées sont des reliquats non construits en zone urbaine d'assainissement autonome UCb. Situés en limite de zone agricole et manifestement d'usage agricole, il est proposé de repasser ces parcelles en zone A afin de préserver les espaces agricoles, conformément aux prescriptions du SCOT.

De plus, il est proposé de classer la dernière parcelle qui comporte des boisements en Espace Boisé Classé (EBC) pour assurer la protection et la continuité du massif.



➤ Disposition proposée



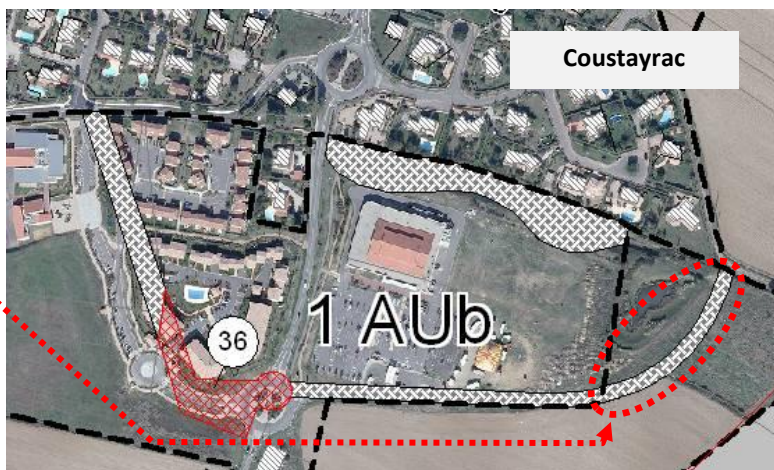
➤ Documents modifiés

☒ Règlement graphique



Supprimer le tracé de principe des voiries sur les secteurs de :

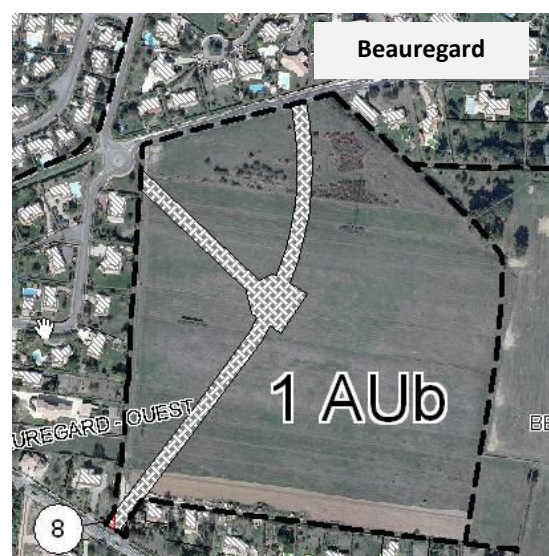
- Coustayrac :  
voirie en partie réalisée  
+ disposer un  
emplacement réservé sur  
la voirie restant à réaliser



- Sainte-Germaine :  
voirie réalisée



- Beauregard : mise en place d'une  
orientation d'aménagement



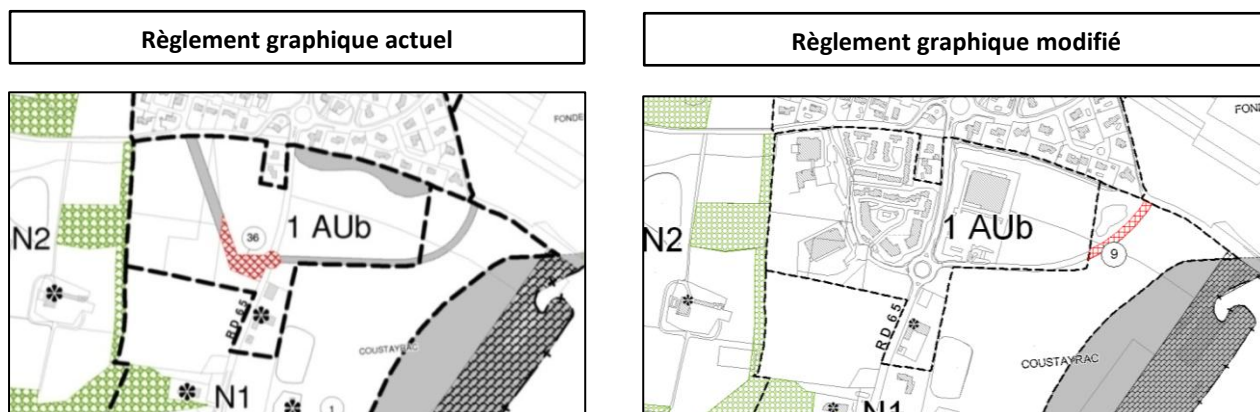
## 📍 Justification




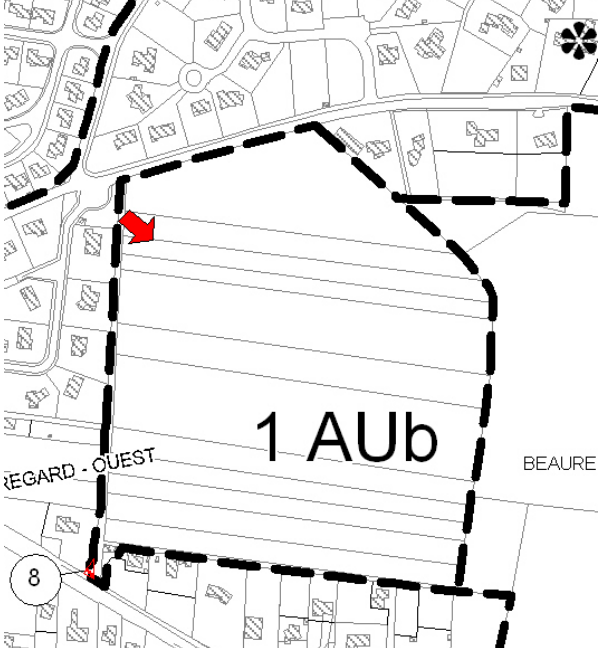

L'aménagement du secteur de Coustayrac étant finalisée, il n'y a plus d'intérêt à maintenir le tracé de principe des voiries qui sont existantes. Néanmoins il convient de maintenir un principe de liaison entre le giratoire d'entrée de ville et le chemin de Saint-Roch pour assurer une desserte cohérente des terrains situés à l'arrière de la surface commerciale et ouverts à l'urbanisation. Aussi, il est proposé de disposer un emplacement réservé (ER n°9).

L'urbanisation du secteur 1AUb de Sainte Germaine étant achevée, le tracé de principe des voies peut être supprimé.

Concernant la zone 1AUb de Beauregard, le tracé de principe des voies reporté au plan de zonage s'avère inadapté et insuffisant à garantir un aménagement cohérent de ce secteur. En effet, il convient d'étoffer les principes d'aménagement en réalisant une véritable orientation d'aménagement, qui permet d'agencer l'espace au-delà des simples accès et voiries et s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les projets actuellement à l'étude sur la zone (Cf Point n°3 : Mise en place d'orientations d'aménagement, p. 46).

## 📍 Disposition proposée



<p><b>Règlement graphique actuel</b></p> 	<p><b>Règlement graphique modifié</b></p> 
<p><b>Règlement graphique actuel</b></p> 	<p><b>Règlement graphique modifié</b></p> 
	<p> Accès (tracé de principe)</p>

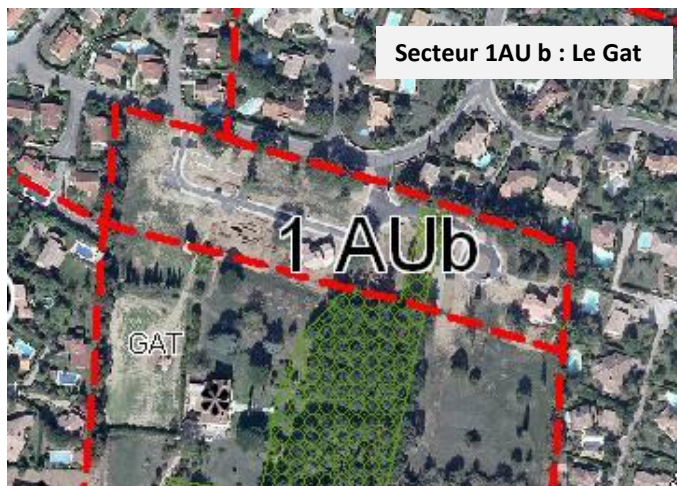
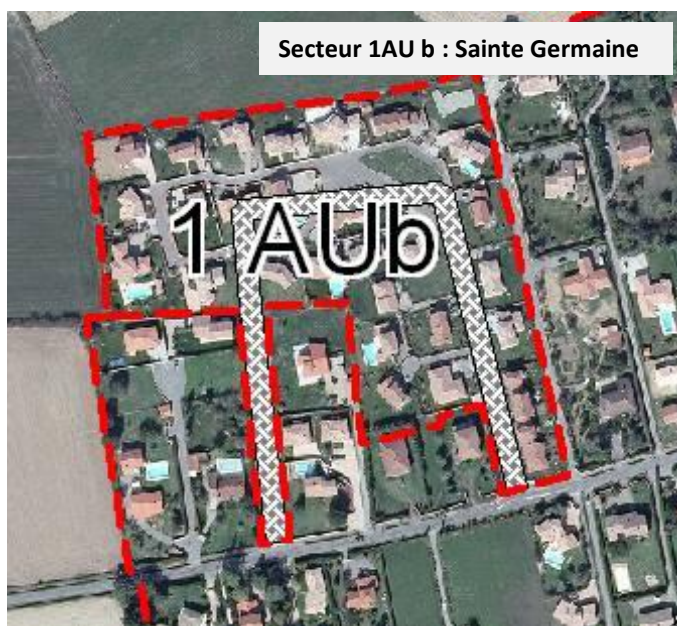
 Documents modifiés

☒ Règlement graphique



Basculer en zone urbaine (U) les secteurs d'urbanisation future (AU) dont l'urbanisation a été réalisée

Evolution des secteurs 1AUa et 1AUB vers UBa



#### Justification

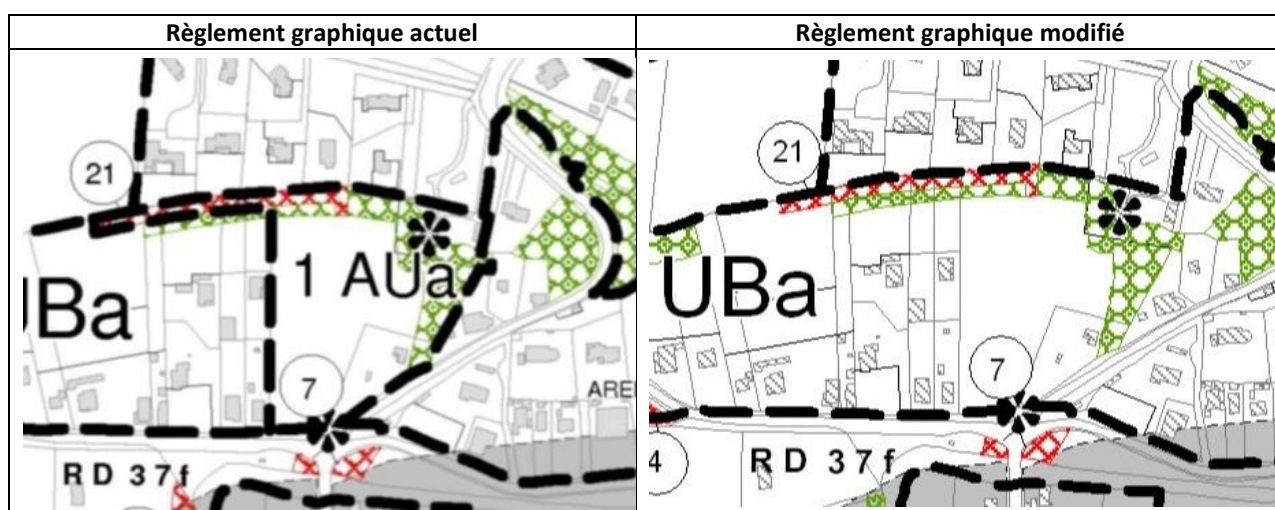
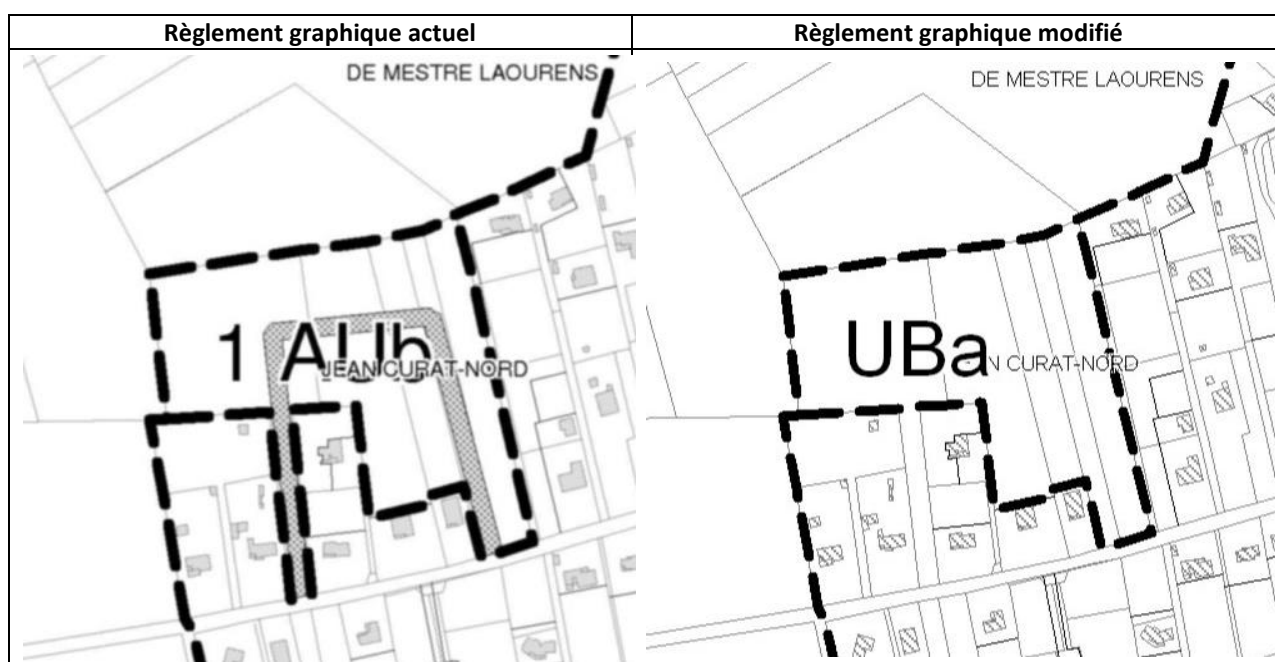
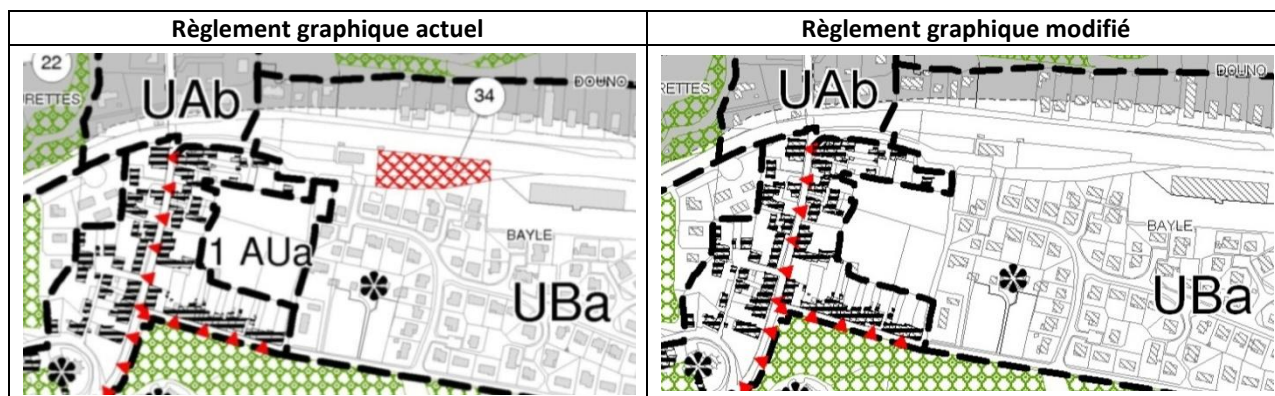
L'aménagement et la construction de ces secteurs étant réalisés, il est proposé de les intégrer dans la zone urbaine dont le règlement correspond le mieux à la destination et la morphologie des secteurs. En faisant coïncider le zonage réglementaire de ces espaces

#### Disposition proposée

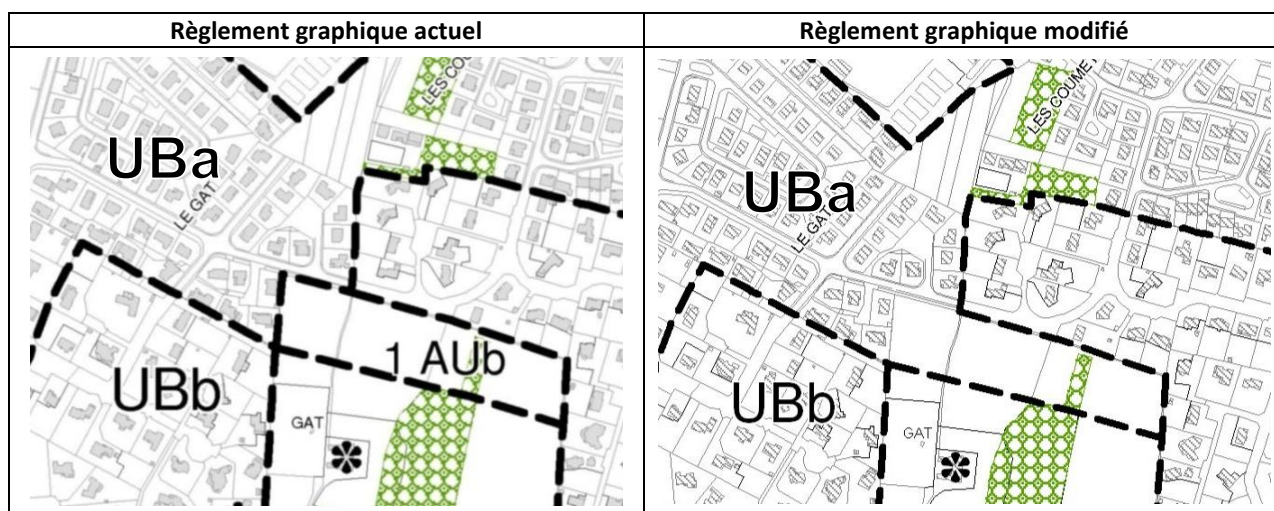
Il est proposé d'intégrer les secteurs 1AUa (totalité) et 1AUB (Sainte Germaine et Gat) en zone UBa.

Le règlement écrit sera modifié compte tenu de la disparition des secteurs 1AUa.









📄 Documents modifiés

☒ Règlement graphique et écrit

Classement d'une parcelle rue des Litanies en zone *non aedificandi* en raison du risque de glissement de terrain



### Justification

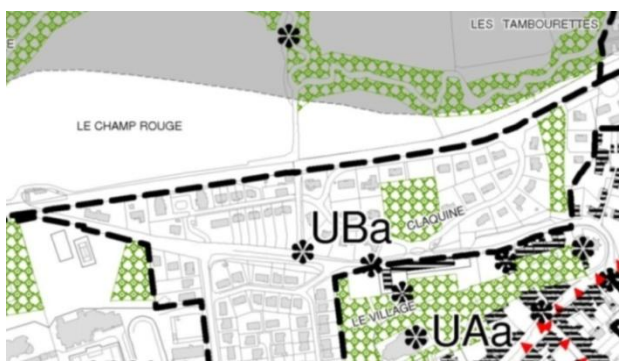
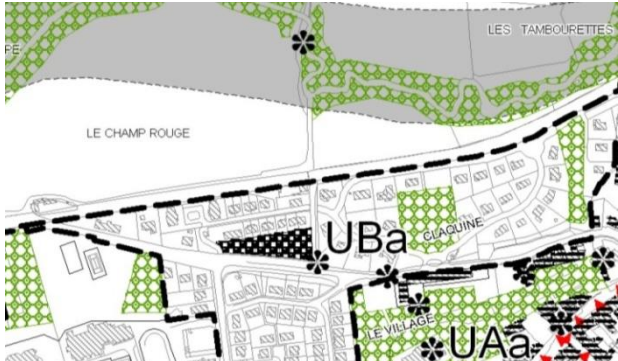

Le secteur ci-dessus a déjà fait l'objet de glissements de terrains qui ont nécessité un enrochement afin de stabiliser le phénomène. Afin de prendre en compte ce risque de glissement avéré il est proposé d'interdire toute construction sur ce terrain en forte pente. Les éléments relatifs à la prise en compte du risque sont joints en annexe de la présente notice.

### Disposition proposée

Il est proposé de mettre en place dans le règlement graphique une zone *non aedificandi* sur ce secteur au titre de l'article R 123-11-b du Code de l'Urbanisme qui précise que :

« Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu (...) »

b) **Les secteurs où** les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou **l'existence de risques naturels**, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, **affaissements**, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols »

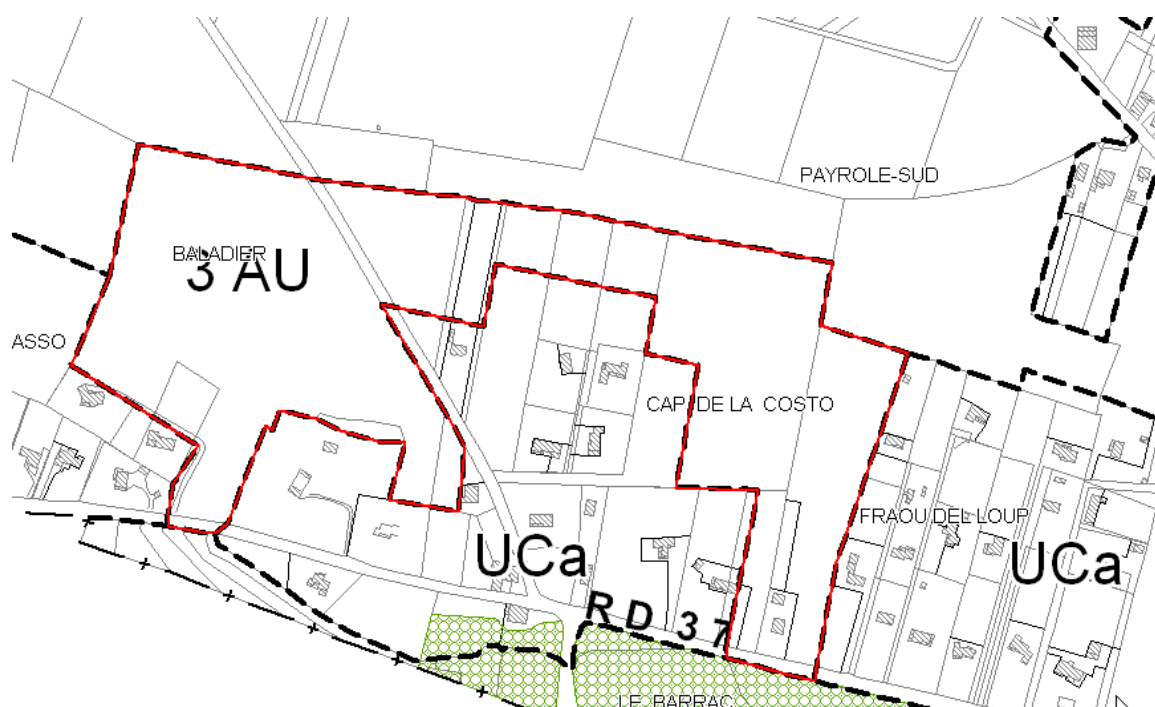
Règlement graphique actuel	Règlement graphique modifié
	
	 Zone non aedificandi en application de l'article R123-11b du CU

### Documents modifiés

Règlement graphique

Modification du zonage 3AU de « Baladier / Cap de la Costo » pour se mettre en compatibilité avec le SCOT approuvé en juin 2012

Objet de la demande n°6

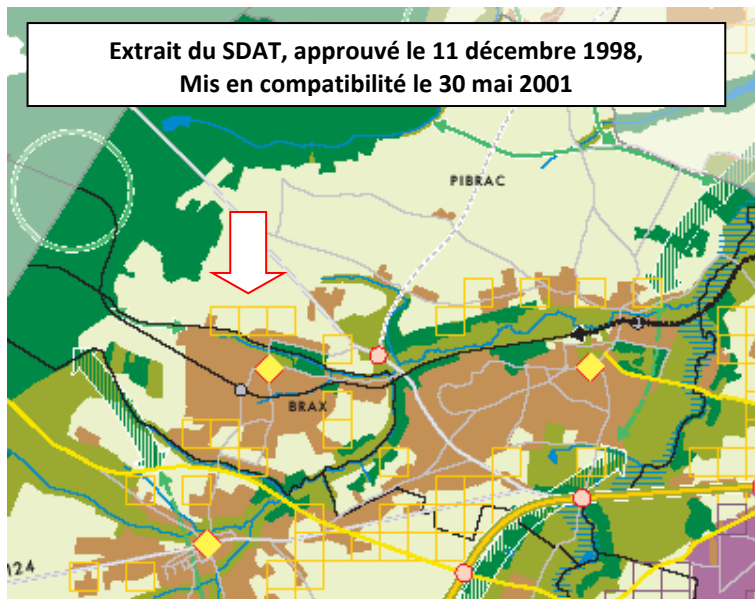


#### Justification

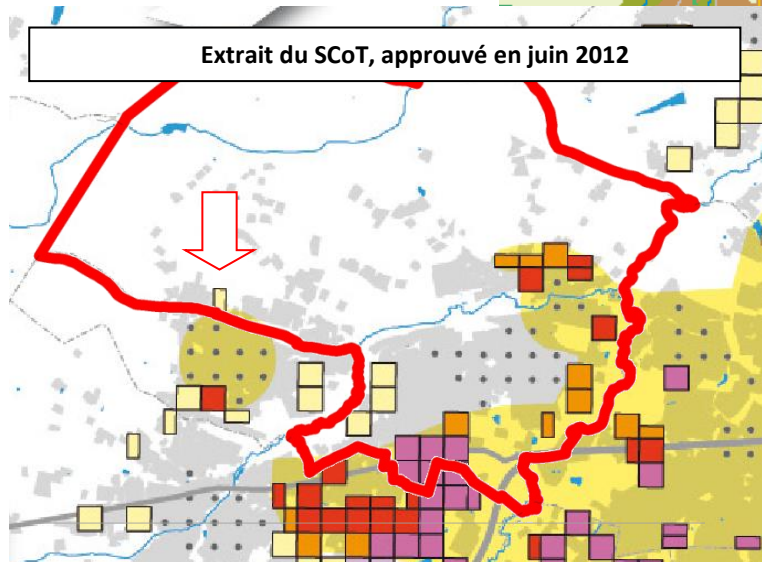
La zone 3AU de 12,5 ha fermée à l'urbanisation était initialement repérée au SDAT par 3 pixels lui offrant un potentiel d'urbanisation important.

Elle se situe aujourd'hui dans un secteur identifié au SCoT en développement mesuré pour lequel 1/2 pixel (4,5 ha) encadre la constructibilité par extension.

Extrait du SDAT, approuvé le 11 décembre 1998,  
Mis en compatibilité le 30 mai 2001



Extrait du SCoT, approuvé en juin 2012

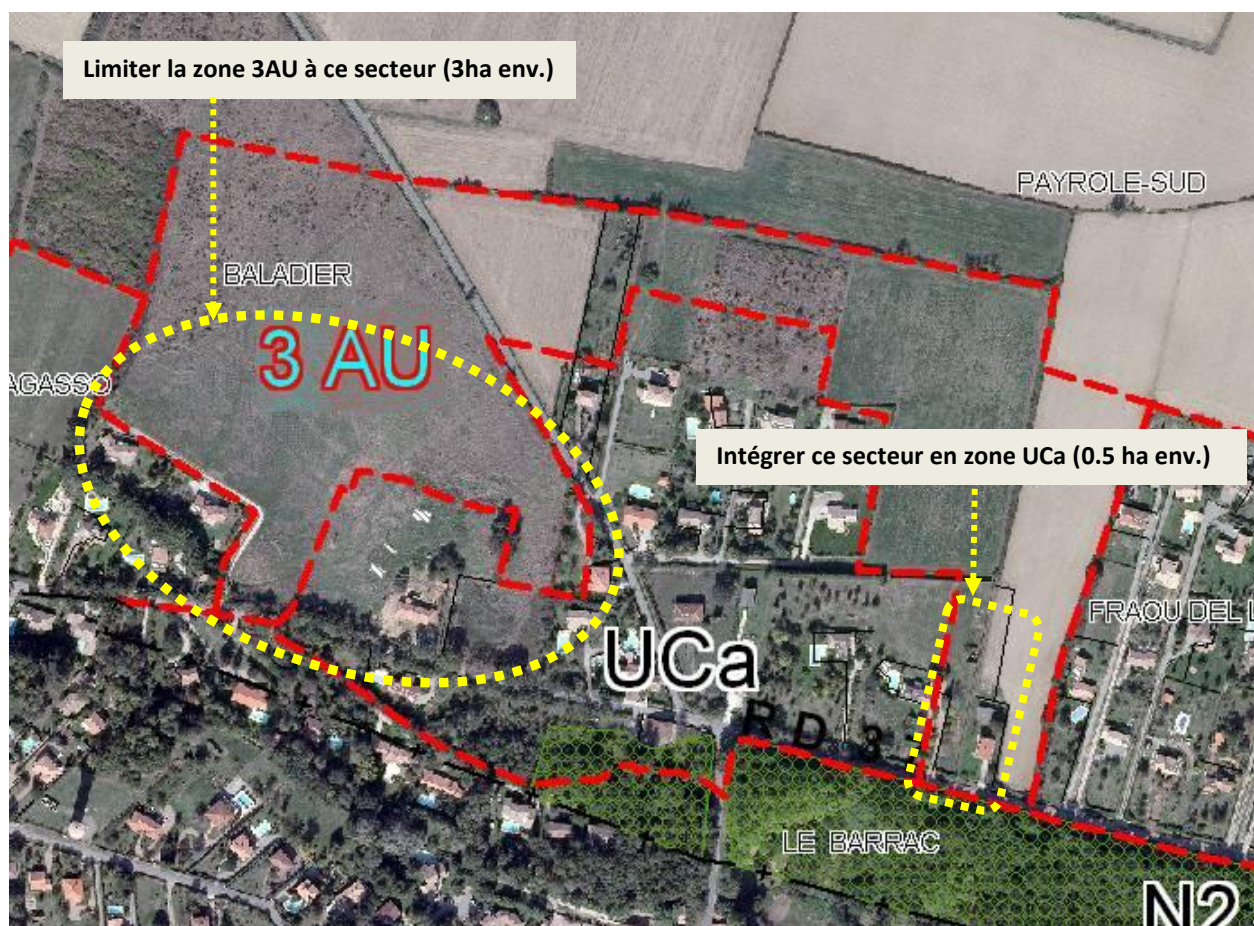


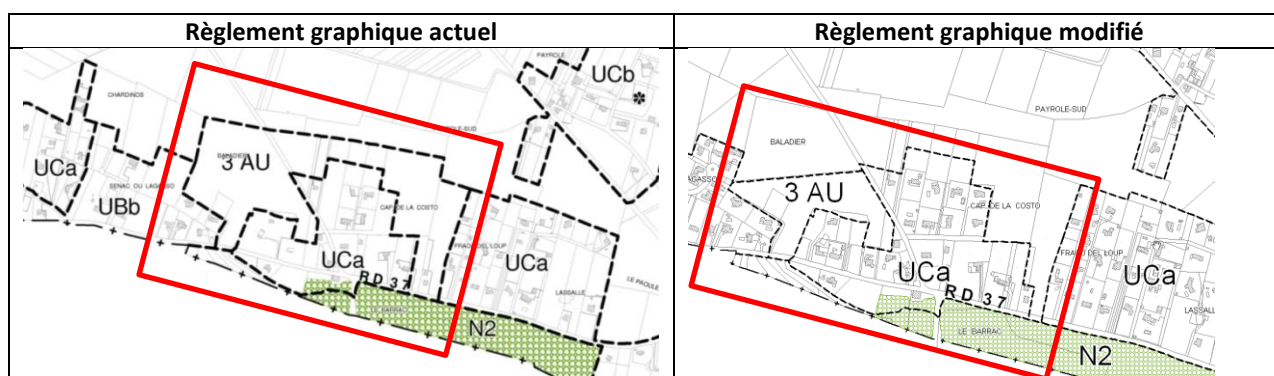
Il est donc proposé de réduire la zone à urbaniser afin de la ramener en terme de surface à une valeur proche du 1/2 pixel, conformément aux prescriptions du SCOT.



## 🔗 Dispositions proposées

Il s'agit d'une part de réduire la zone 3AU (12,5 ha) de 9,5 ha qui seront intégrés à la zone agricole. D'autre part, pour maintenir une continuité urbaine le long de la RD37, il est proposé de transférer environ 0.5 ha de la zone 3AU à la zone UCa. En effet, il convient de limiter « les dents creuses » et d'offrir une constructibilité limitée et encadrée par le règlement de la zone UCa à ces parcelles faciles d'accès et reliées à l'assainissement collectif puisqu'elles ne seront plus intégrées dans le projet d'ensemble de la zone 3AU. La surface de la zone d'urbanisation future fermée à l'urbanisation (3AU) est ramenée à environ 3 ha. L'ensemble de ces dispositions permettra de mettre en compatibilité de PLU de Pibrac avec le SCOT approuvé en juin dernier.



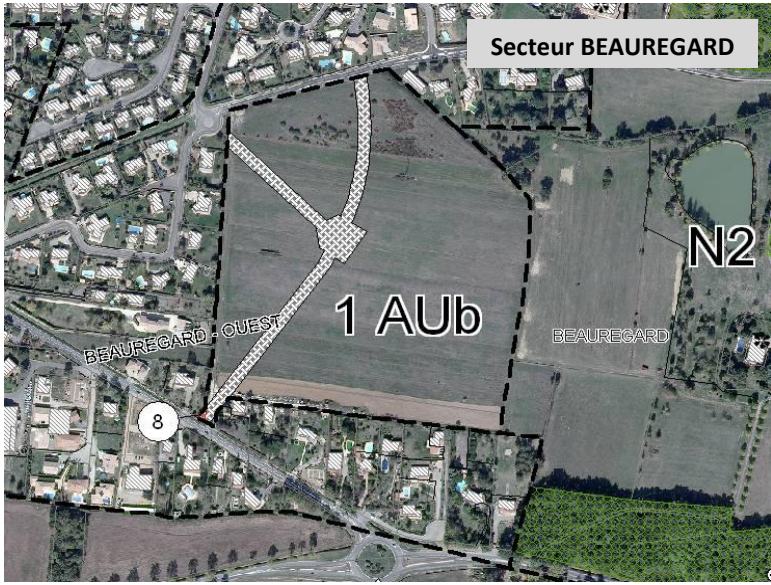


Réduction de la zone 3AU d'environ 9,5 ha qui sont transférés vers la zone A (9 ha) et vers la zone UCa (0.5 ha). La surface de la zone d'urbanisation future fermée (3AU) est ramenée à 3 hectares environ.

📄 Documents modifiés

☒ Règlement graphique

## Point n°3 : Mise en place d'orientations d'aménagement

Objet de la demande n°1	<p><b>Orientation d'aménagement à définir pour le secteur Beauregard :</b></p> <p>La définition des principes d'aménagement devra permettre d'engager l'urbanisation du secteur en cohérence avec l'axe 1 du PADD « Permettre un développement à dominante habitat, maîtrisé avec des objectifs de mixité et de gestion des déplacements » et notamment, l'orientation 1.1 privilégiant « un développement au sud, prioritaire à court terme et à dominante habitat ».</p> 
-------------------------	---

### Justification

Ce secteur fait l'objet de prescriptions réglementaires rigides qui ne permettent pas à cette opération de s'engager. Notamment le tracé de principe des voiries doit être redéfini pour permettre une urbanisation de la zone au fur et à mesure de la réalisation des infrastructures de réseau tout en garantissant une insertion cohérente dans le tissu existant.

### Disposition proposée

Les tracés de principe des voiries ont été supprimés dans le point précédent (demande n°2.3). Seuls les accès seront indiqués dans l'orientation d'aménagement qui établira également les contraintes du site et la destination principale des espaces (espaces libres, habitat et type d'habitat).

En outre, les principes de l'orientation d'aménagement seront traduits réglementairement :

- dans le règlement graphique par l'inscription d'un accès obligatoire à l'emplacement de l'accès principal de l'orientation d'aménagement (cf. point 2.3)
- dans le règlement écrit en soumettant la réalisation des constructions à une compatibilité avec l'orientation d'aménagement à l'article 1AU2 :

### ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions ou opérations d'aménagement à usage d'habitation sont autorisées à condition de concerner une unité foncière de 1 hectare minimum.

Toutefois, l'urbanisation de la zone pourra être autorisée sur une surface de moins de 1 hectare à condition :

- soit de concerner la totalité de la zone (si celle-ci totalise moins de 1 ha)
- soit que l'urbanisation prévue sur une surface de moins de 1 ha s'intègre harmonieusement à l'aménagement global de la zone existante ou en projet et respecte notamment les principes d'accès, définis dans le document graphique

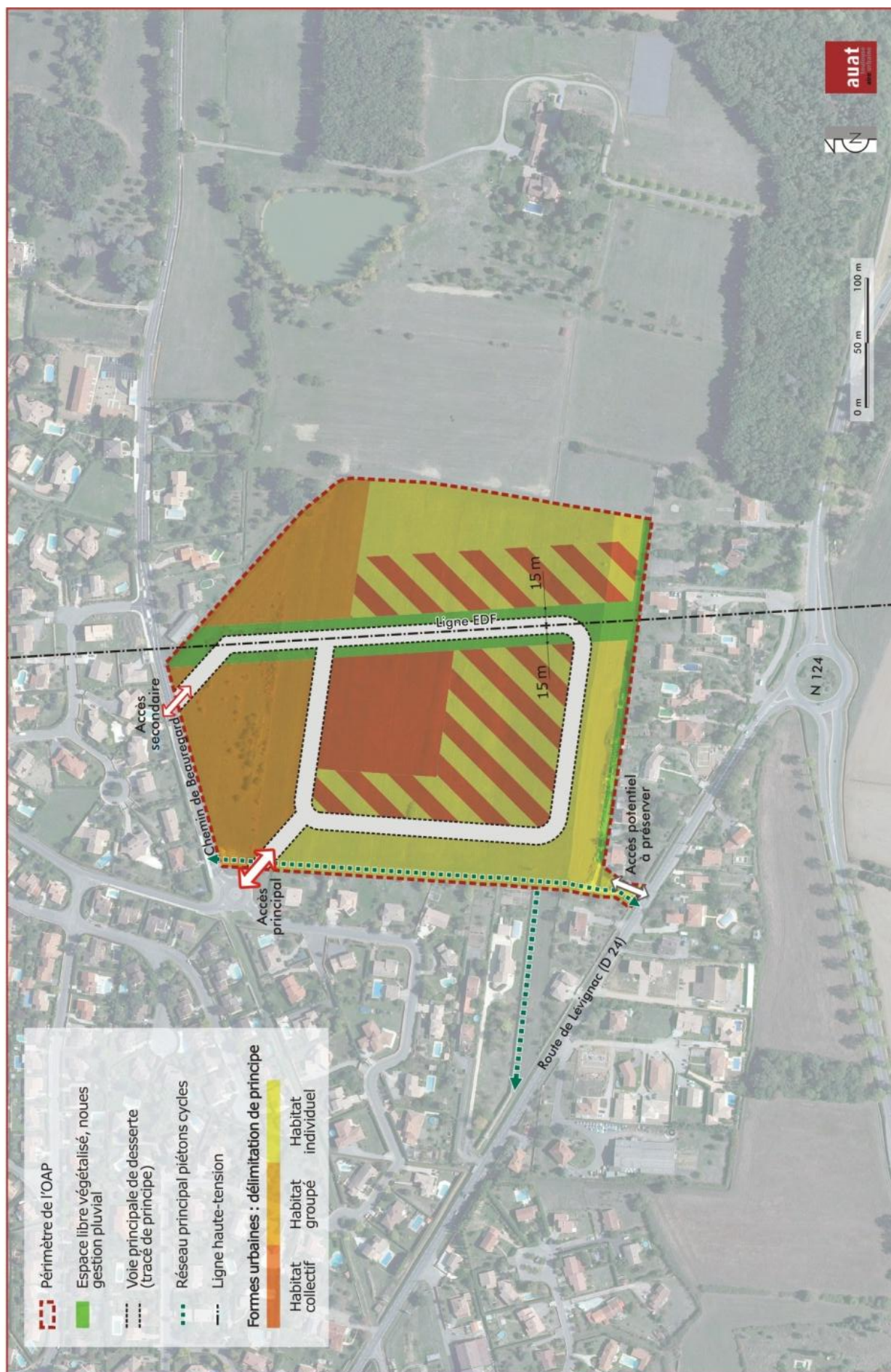
- 2 - Les constructions nouvelles et les extensions des installations classées existantes nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement.
- 3 - En application de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction, incluant des logements, dont la surface de plancher est **supérieure à 400 m<sup>2</sup>**, devra affecter au **minimum 30% de surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.**
- 4 - Dans le secteur 1AUb concerné par l'orientation d'aménagement « Beauregard », les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec les principes de l'orientation d'aménagement concernée.
- (...)

#### 📁 Documents modifiés

- ☒ Création d'une orientation d'aménagement intitulée « Beauregard »
- ☒ Règlement graphique (cf. point 2.3)
- ☒ Règlement écrit : article 1AU2



## Pibrac - Orientations d'aménagement - Beauregard ouest








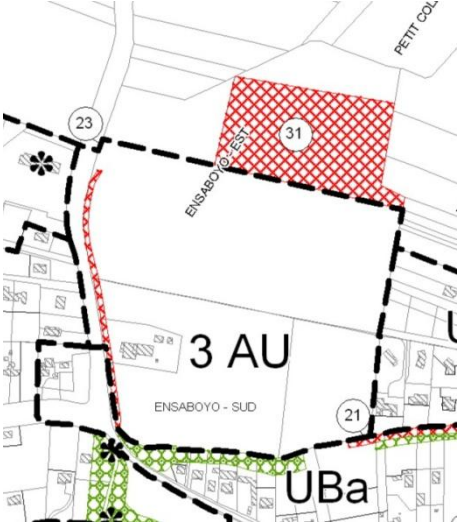


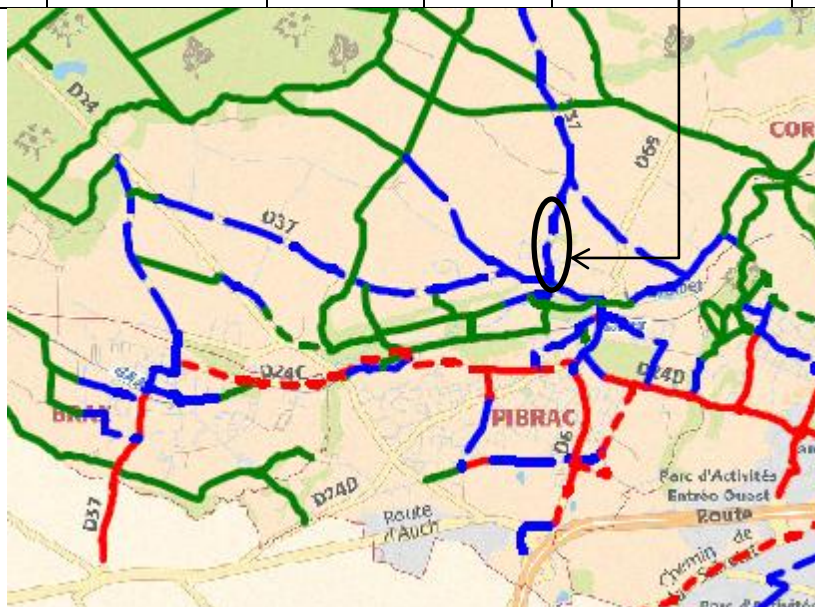
## Point n°4 : Mise à jour de la liste des E.R.

Objet de la demande	<p><b>Mise à jour des Emplacements Réservés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Suppression des ER n° 32, 34, 36 et 22</li> <li>→ Modification de l'ER n°31</li> <li>→ Mise à jour du règlement écrit (art. 1AUb6) suite à la suppression de l'ER n°36</li> <li>→ Création d'un ER n°23 le long de la zone 3AU Ensaboyo Est (emprise 3 m)</li> <li>→ Création d'un ER n°24 pour créer une liaison douce (parcelle AX 166) entre Capcir et le Parc de l'Escalette</li> <li>→ Création d'un ER n°9 pour créer une voirie de liaison entre le giratoire d'entrée de ville et chemin Saint-Roch</li> <li>→ Rectification des bénéficiaires au profit de la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole</li> </ul> <p><b>Correction d'une erreur matérielle</b> : suppression des numéros d'emplacement réserve n°1 du plan de zonage</p>
---------------------	--

### Justifications

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)	Justification	Localisation
<b>ER à supprimer</b>					
22	Accès piéton cycle au réseau vers vallée du Courbet	Commune	196,50	Objet réalisé	
32	Équipement public type ateliers municipaux	Commune	1 118,10	Objet réalisé	
34	Parking gare	CAGT	9 801,50	Objet réalisé	

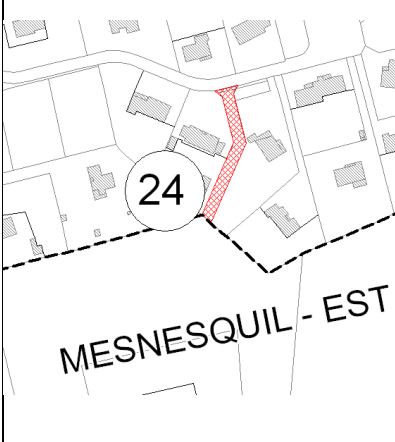
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )	Justification	Localisation
<b>ER à supprimer</b>					
36	Projet de place/carrefour à Coustayrac	Commune	3 886,00	Objet réalisé	
<b>ER à modifier</b>					
31	Nouveau cimetière	Commune	34 932,60	Réduction partielle de l'ER correspondant à la partie du cimetière déjà réalisée (10 592,7m <sup>2</sup> )	
<b>ER à créer</b>					
23	Chemin piéton cycle de liaison Ensaboyo emprise 3m	CU Toulouse Métropole	1912,00	Identifié comme itinéraire conseillé au schéma du réseau vert et cyclable de Toulouse Métropole	

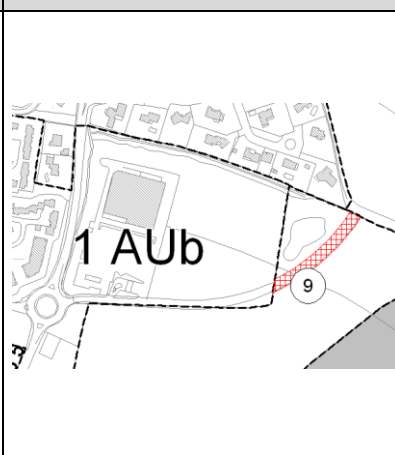


#### Reseau cyclable et vert

- Réseau cyclable projeté
- Réseau cyclable existant
- Réseau vert projeté
- Réseau vert existant
- Itinéraire conseillé

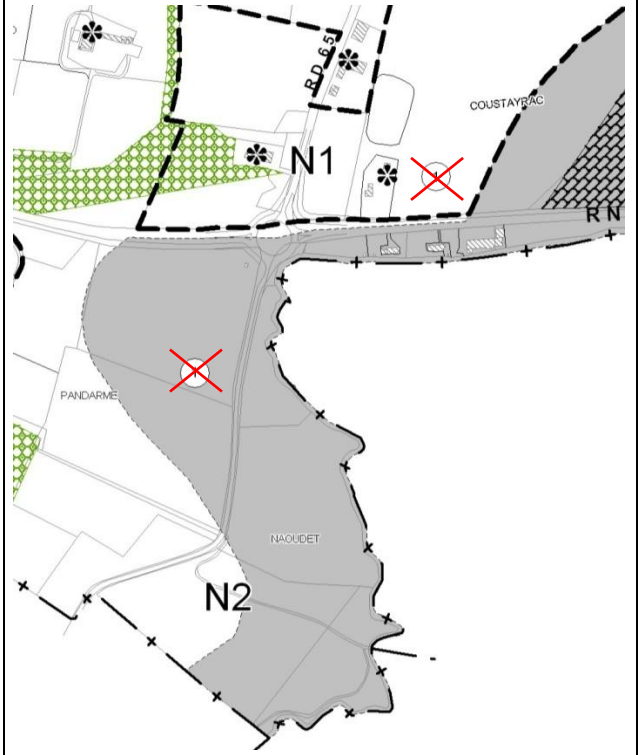
Direction de la gestion des infrastructures communautaires  
(juin 2012)  
Source : Toulouse métropole

ER à créer					
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)	Justification	Localisation
24	Chemin piéton cycle de liaison Capcir / Parc de l'Escalette	CU Toulouse Métropole	448,30	Permettre la liaison avec le secteur d'activités du Parc de l'Escalette	

ER à créer					
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)	Justification	Localisation
9	Voirie de liaison et piste cyclable entre le giratoire d'entrée de ville et le Chemin Saint-Roch	CU Toulouse Métropole	1 765,00	Maintenir un principe de liaison entre le giratoire d'entrée de ville et le chemin de Saint-Roch pour assurer une desserte cohérente des terrains situés à l'arrière de la surface commerciale et ouverts à l'urbanisation.	

Correction d'erreur matérielle

Suppression des numéros d'emplacement réservé n°1 qui ne correspondent à aucune emprise ni aucun objet dans la liste des emplacements réservés.



## ↳ Disposition proposée

La liste des ER est mise à jour au regard des modifications présentées ci-dessus. Elle est annexée au règlement écrit et affichée sur le règlement graphique telle que ci-dessous :

N°	Désignation	Superficie (m²)	Bénéficiaire
<b>VOIRIES ET CARREFOURS</b>			
2	Carrefour entre RD 24 et RD 24c	586,60	Département
3	Carrefour sortie Mesplés	565,30	CU Toulouse Métropole
4	Carrefour entre RD 37f et chemin de la Fontaine	165,40	CU Toulouse Métropole
5	Carrefour entre chemin Ste Germaine et RD 37	441,40	CU Toulouse Métropole
6	Carrefour entre RD 65 et chemin du collège	1 580,40	CU Toulouse Métropole
7	Carrefour pont du Courbet entre RD 65 et RD 37f	500,40	CU Toulouse Métropole
8	Accès à Beauregard depuis la RD 24	61,20	CU Toulouse Métropole
9	Voirie de liaison et piste cyclable entre le giratoire d'entrée de ville et le Chemin Saint-Roch	1 765,00	CU Toulouse Métropole
<b>PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS</b>			
20	Piste cyclable chemin du parc emprise 3 m	1 025,30	CU Toulouse Métropole
21	Chemin piéton cycle de liaison plateau village emprise 3m	1 733,40	CU Toulouse Métropole
23	Chemin piéton cycle de liaison Ensaboyo emprise 3m	1 912	CU Toulouse Métropole
24	Chemin piéton cycle de liaison entre Capcir et le Parc de l'Escalette	448,30	CU Toulouse Métropole
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS ET ESPACES VERTS</b>			
30	Parking rue des frères	638,80	CU Toulouse Métropole
31	Nouveau cimetière	24 340,00	CU Toulouse Métropole
35	Projet d'équipement de type déchetterie	26 006,70	SEMBOT



Le règlement graphique est également actualisé conformément aux points exposés ci-dessus :

Le règlement écrit est également modifié comme suit pour tenir compte de la suppression de l'ER n°36, mentionné à l'article 6 de la zone 1AUb, et mettre en cohérence les documents :

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

### 1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

1.2. En secteurs I AUb, ~~et le long des voies structurantes reportées au document graphique (tracé de principe) et de l'emplacement réservé n° 36~~, toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en recul de 5 mètres minimum de la limite ~~de ces~~ des voies ~~et de l'emplacement réservé n° 36~~.

### 📎 Documents modifiés

☒ Règlement écrit

☒ Document graphique du règlement

☒ Liste des emplacements réservés

## Point n°5 : Actualisation de l'orientation d'aménagement sur le secteur dit d'Ensaboyo

Objet de la demande

Actualisation de l'OA d'Ensaboyo et modification du règlement écrit de la zone concernée (1Aub).

### Justifications

Mise en place lors de la première modification du PLU (approuvée par DCM du 27 juillet 2006), l'orientation d'aménagement a permis d'engager un aménagement d'ensemble sur ce secteur de 7 Hectares en zone 1Aub du PLU.

À ce jour il reste environ 3.2 hectares à aménager (45% environ de l'emprise foncière totale).

L'objectif de la modification est d'actualiser l'orientation d'aménagement en permettant un accès secondaire via l'avenue François Verdier. En effet à ce jour compte tenu de la réalisation de l'accès principal au secteur via le giratoire sur la route de Mondonville, il apparaît possible pour le programme de constructions envisageable au Sud de la zone, d'autoriser un accès sur l'avenue François Verdier (CD 37).



Cet accès direct permettra de limiter un flux traversant la zone.

## 🔗 Disposition proposée

À partir de l'orientation d'aménagement actuelle qui a permis d'aménager plus de la moitié du secteur, il est proposé de l'actualiser en fonction des réalisations et d'y porter en complément un accès secondaire possible sur l'avenue François Verdier. Voir planches pages suivantes.

Le règlement écrit intégrera ces évolutions au niveau des articles 2 et 3

## 🔗 Documents modifiés

☒ L'orientation d'aménagement du secteur Ensaboyo

☒ Le règlement écrit de la zone 1AUb : articles 2 et 3

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

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

## ARTICLE I AU 3 –ACCES ET VOIRIE

.....

- 1.4 **Excepté pour le secteur Ensaboyo couvert par une orientation d'aménagement :**  
Les unités foncières devront être desservies par une autre voie que les voies : RD 24, RD 24d, RD37 et RD 65. Toutefois, si les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie les accès créés doivent être regroupés au mieux et aménagés tel que le portail et la partie de clôture en accès à la parcelle soient réalisés en retrait de la limite de l'unité foncière.  
**Pour le secteur Ensaboyo couvert par une orientation d'aménagement l'accès à la RD37 (avenue François Verdier) est autorisé selon les indications de l'orientation d'aménagement.**



## Les orientations d'aménagement du secteur de Ensaboyo

### Commune de Pibrac

Ce secteur est identifié dans le P.A.D.D. comme territoire de développement futur, destiné à une occupation à dominante d'habitat maîtrisé, avec des objectifs de mixité et de gestion des déplacements. Le secteur d'ENSABOYO devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble développé autour d'un P.A.E. qui sera mis en place.

#### Les orientations d'aménagements

##### Accès et circulation :

Un giratoire à quatre branches (1) devra être réalisé, il permettra de desservir (2) en toute sécurité la zone 1AUb de même que l'accès (3) à la future zone 3AU et au cimetière. La desserte interne de la zone se fera par une voie principale (4) associée à une voirie secondaire (5) comme l'indique le schéma de principe ci-contre.

##### Programme :

Il devra proposer une mixité sociale à hauteur de 25 % minimum de logements sociaux. Le projet devra assurer une diversité des formes urbaines permettant d'associer de petits collectifs, des maisons individuelles accolées et isolées.

##### Espaces verts :

Ce secteur sera traité avec des espaces libres et verts à hauteur de 35%. le projet d'ensemble devra proposer des espaces collectifs de proximité de type square, avec un traitement paysager des espaces publics. Ces espaces seront reliés par des liaisons vertes supports des modes doux (piéton ou cycles)

#### Schéma d'organisation de la zone 1 AU b (tracés de principe)

--- Voirie principale

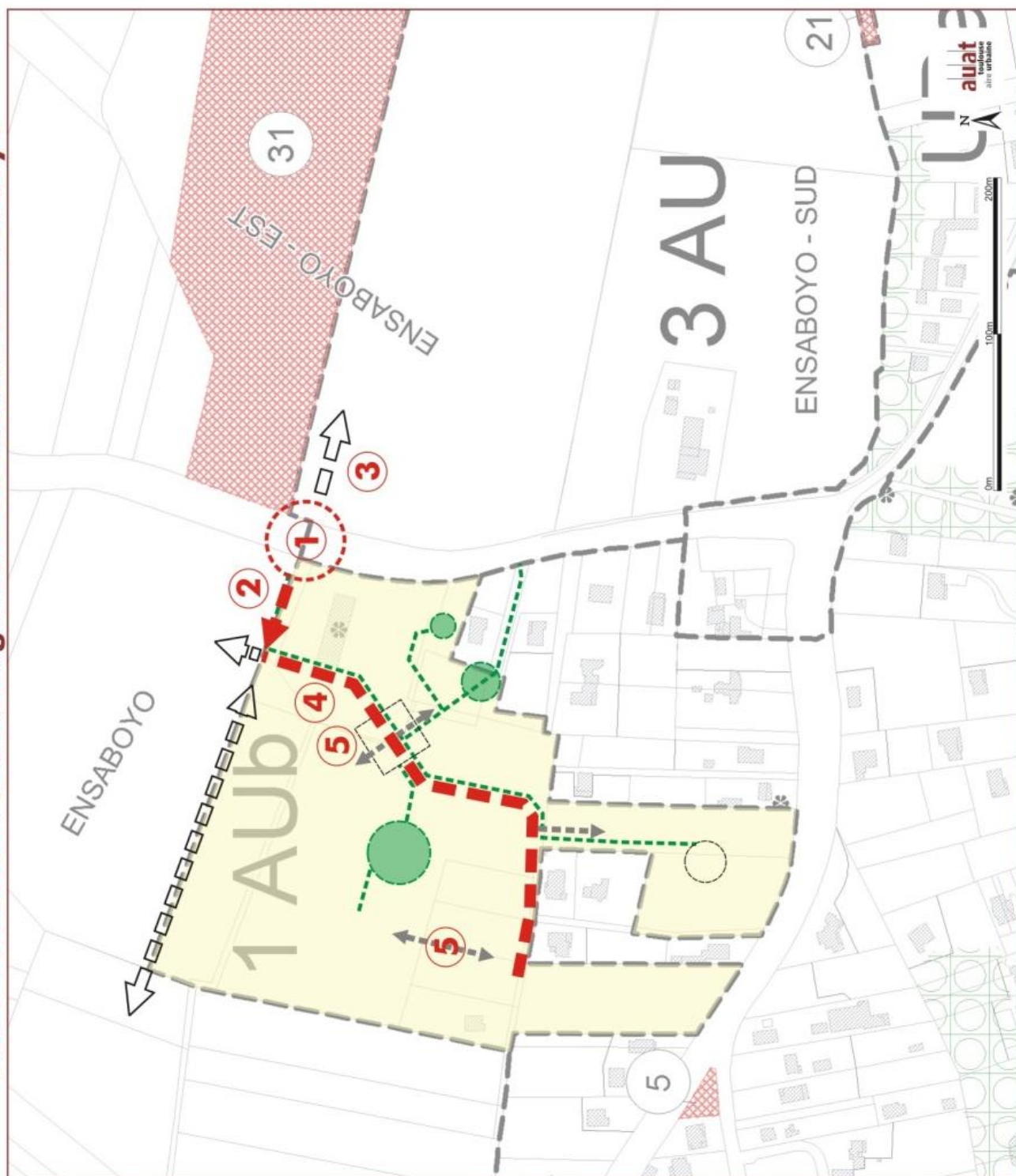
- - - Voirie secondaire

□ □ □ Liaison potentielle ultérieure

--- Liaison verte piéton/cycle

□ Centralité de type placette

● Espace collectif de type square



Ce secteur est identifié dans le P.A.D.D. comme territoire de développement futur, destiné à une occupation à dominante d'habitat maîtrisé, avec des objectifs de mixité et de gestion des déplacements.

Le secteur d'ENSABOYO fait l'objet d'un aménagement d'ensemble développé autour d'un P.A.E....

#### Les orientations d'aménagements

##### Accès et circulation :

L'accès principal au secteur (1) est réalisé via le giratoire sur la route de Mondonville (D 37)

Un accès secondaire (2) peut être réalisé sur l'avenue François Verdier (D 37)

La desserte interne de la zone se fera à partir de la voie principale, associée à une voirie secondaire, comme l'indique le schéma de principe ci-contre.








##### Programme :

Il devra proposer un mixité sociale à hauteur de 30 % minimum de logements sociaux. Le projet devra assurer une diversité des formes urbaines permettant d'associer de petits collectifs, des maisons individuelles accolées et isolées.

##### Espaces verts :

Ce secteur sera traité avec des espaces libres et verts à hauteur de 35%. le projet d'ensemble devra proposer des espaces collectifs de proximité de type square, avec un traitement paysager des espaces publics. Ces espaces seront reliés par des liaisons vertes supports des modes doux (piéton ou cycles)

#### Schéma d'organisation de la zone 1 AU b (tracés de principe)

-  Voirie principale
-  Desserte
-  Voirie secondaire
-  Liaison potentielle ultérieure
-  Liaison verte piéton/cycle
-  Centralité de type placette
-  Espace collectif de type square

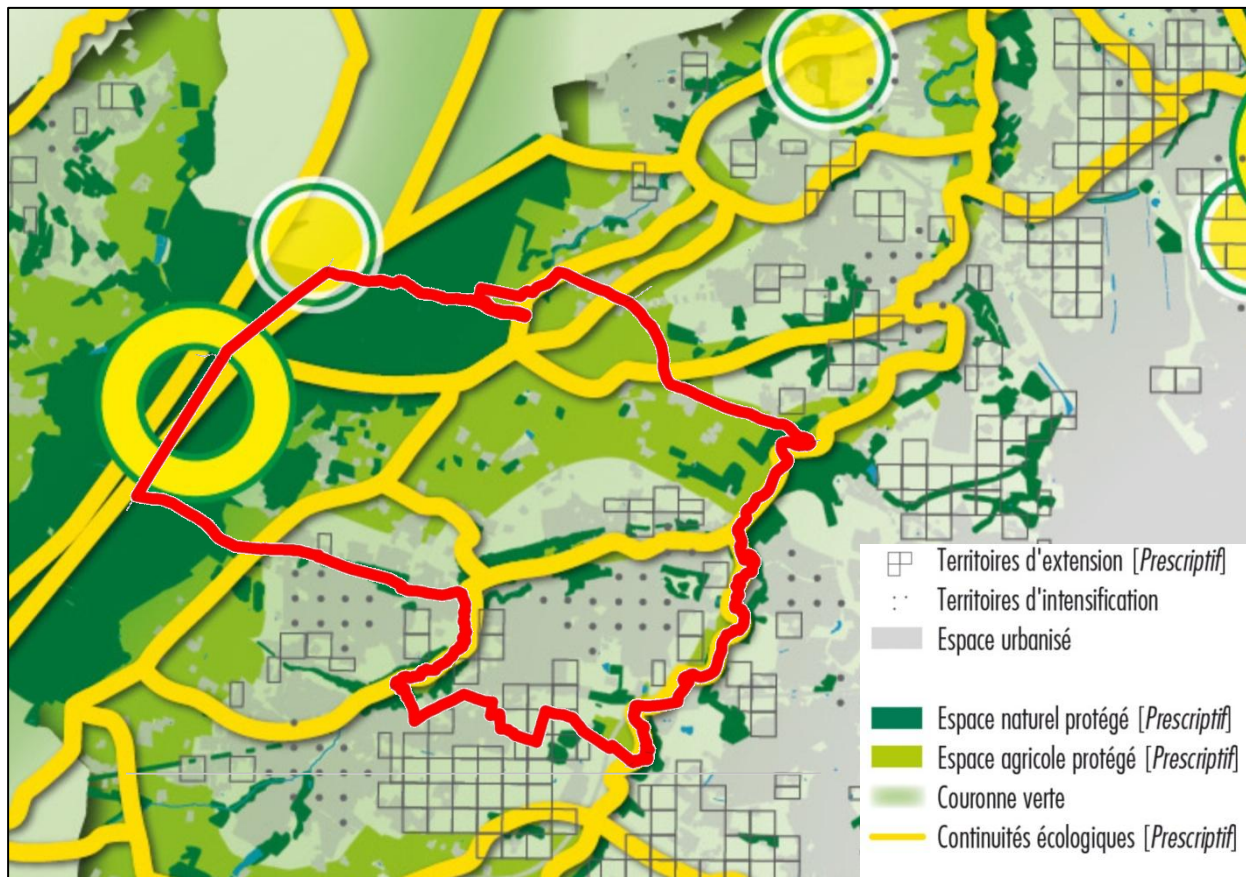




### 3 – LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)

Les principaux enjeux pour la commune de Pibrac en terme de compatibilité au regard du SCOT sont les suivants :

#### 1° La cohérence environnementale



Carte de cohérence environnementale, SCOT approuvé juin 2012

Différents points de la modification convergent vers une meilleure préservation de la vocation et des limites des espaces naturels et agricoles du SCOT, notamment le reclassement de résidus de zones urbaines en zone agricole (modifications 2.1 et 2.2), l'interdiction des constructions à destination d'habitat en zone agricole (modification 1.7) et la limitation de la surface de plancher des annexes en secteur d'accueil d'habitat diffus situés à l'intérieur du territoire agricole ou naturel (modification 1.8).

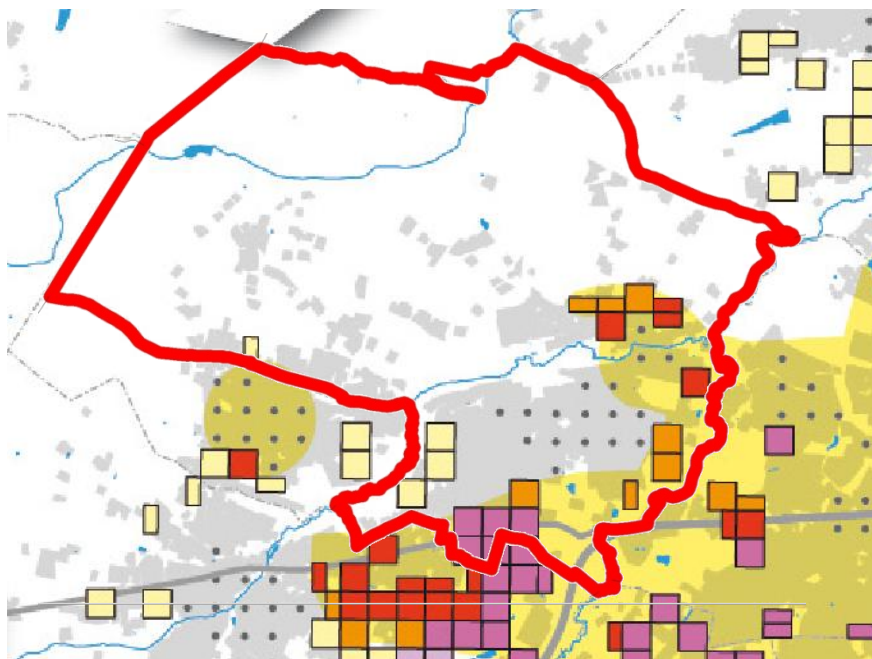
Les continuités écologiques ne sont pas remises en questions par les modifications de la procédure.

#### 2° La cohérence urbaine

En termes d'urbanisation, plusieurs points de la modification ont un impact sur l'équilibre général du SCOT :

- L'introduction d'outil favorisant la production de logement locatif social permettra de répondre aux enjeux du Programme Local de l'Habitat et indirectement de satisfaire les objectifs fixés par le SCOT pour chaque intercommunalité porteuse d'un PLH (modification 1.2) ;

- L'intégration des zones à urbaniser (1AUa et 1AUb) dans les zones urbaines (UB) permettra une densification de ces secteurs cohérente avec les règles applicables aux quartiers dans lesquels ils s'intègrent (modification 2.4)
- La réduction de superficie de la zone d'urbanisation future 3AU de « Baladier/Cap de la Costo » s'inscrit dans la recherche d'une mise en compatibilité avec les principes du SCOT de privilégier l'urbanisation des secteurs en continuité des espaces déjà construits et déjà bien desservis par les transports en communs ou les équipements et services (modification 2.5) ;
- Enfin la création d'une orientation d'aménagement sur le secteur de Beauregard répond aux recommandations du SCOT d'accompagner les secteurs d'urbanisation future d'une orientation d'aménagement (modification 3).



#### 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

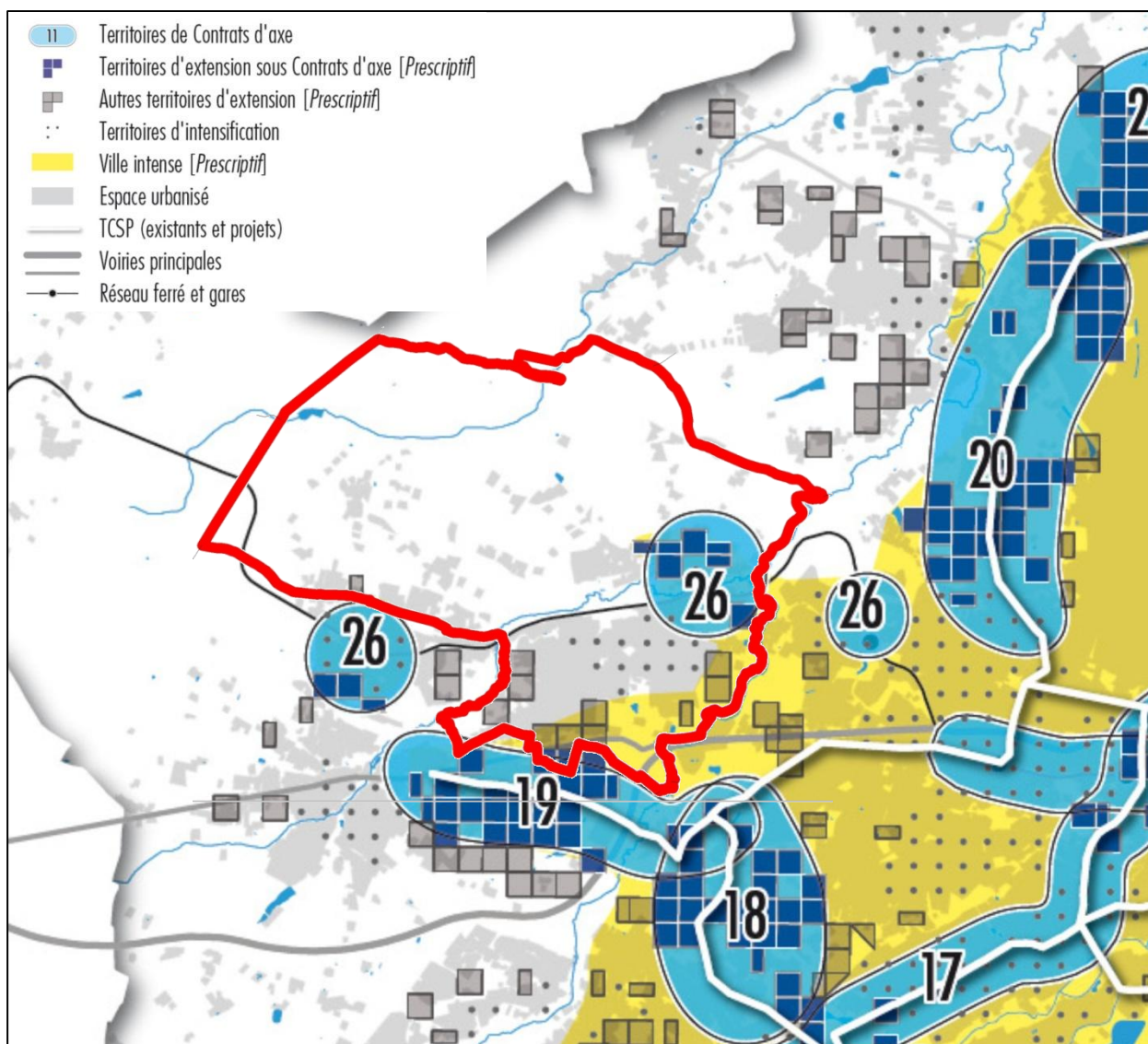
#### Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité Individus <sup>(1)</sup> / Ha	Nombre de Logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglom.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				BHNS <sup>(2)</sup>	400 m
Développement mesuré	100 Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense	
	55 Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	30 Densités maximales	10	—	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

(1) Habitant + emploi.

(2) Bus à Haut Niveau de Service.

### 3° La cohérence urbanisme transport



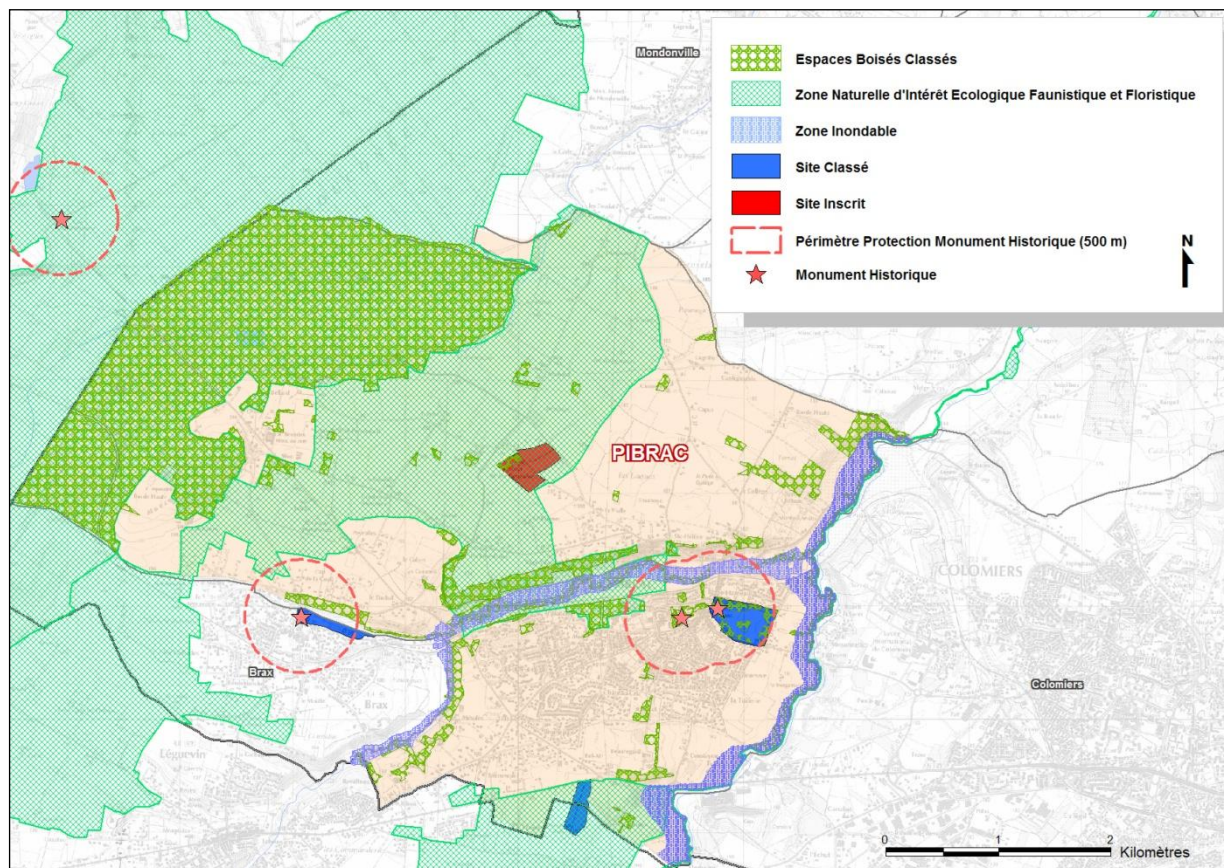
Extrait de la carte de cohérence environnementale, SCOT approuvé juin 2012

La commune de Pibrac est concernée par le contrat de gare n°26. Or, les points de la modification n'ont pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux territoires sous pixels. Aussi, aucun contrat d'axe ni étude sommaire n'est requis.



## 4 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### Rappel de l'État Initial de l'environnement



La commune de Pibrac s'inscrit au sein de l'espace des « Terrasses alluviales » de la Garonne. Elle se positionne à cheval sur les basses, moyennes et hautes terrasses de la Garonne.

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau dont les principaux sont l'Aussonnelle (en limite Est) et le Courbet (traversant la commune d'Ouest en Est). Les vallées de ces deux cours d'eau représentent des sites linéaires de grande valeur, à la fois écologique et sociale.

Le territoire communal est constitué de deux grandes entités paysagères :

- L'ensemble constitué des deux vallées de l'Aussonnelle et du Courbet, et de l'espace compris entre les deux au Sud,
- Et le plateau occupant la large partie Nord de la commune.

L'essentiel de l'occupation des sols relève soit de l'agriculture intensive, soit de l'urbanisation. La végétation rivulaire des cours d'eau est donc quasiment la seule à assurer le maintien de la dynamique, de la diversité écologique et de l'équilibre des milieux.

La trame verte communale se structure à partir de deux entités principales :

- Le réseau hydrographique (l'Aussonnelle, le Courbet, la Chauge, ...)
- L'ensemble forestier de Bouconne (auxquelles s'adjoignent plusieurs petits massifs boisés principalement sur le plateau).

On peut signaler aussi, quelques espaces verts publics dans la partie urbanisées et de nombreux cheminements doux reliant les zones d'habitat entre elles, et rapprochant ces dernières des espaces verts, de loisirs et naturels.

Deux Zones d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de deuxième génération couvrent une partie du territoire communal :

- La ZNIEFF de type 1 « Forêt de Bouconne », qui englobe l'ensemble du massif boisé de Bouconne et quelques parcelles en périphérie, et dont 20 % de sa surface se trouve sur le territoire de Pibrac.
- La ZNIEFF de type 2 « Terrasses de Bouconne et du Courbet », dont le tracé rassemble, en deux noyaux disjoints, un grand nombre de stations d'espèces végétales déterminantes (*Rosa gallica*, *Ranunculus ophioglossifolius* et *Neotinea lactea*) situées entre la forêt de Bouconne et l'agglomération toulousaine. 36 % de sa surface se trouve sur le territoire de Pibrac.

L'agriculture couvre 60% de la surface communale, et se situe principalement sur les terrasses de la partie Nord. Il s'agit de grandes zones ouvertes cultivées dominant le paysage, accompagnées cependant de quelques friches ponctuelles.

Il n'existe pas de plan de prévention des risques d'inondation couvrant Pibrac, cependant la commune est classée parmi les communes « à risque connu, non prioritaire » en matière de risques d'inondation de plaine, inondation à écoulement lent mais souvent aggravé par l'urbanisation et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

En matière de patrimoine architectural, trois édifices, protégés au titre de la loi relative à la protection des monuments historiques, sont répertoriés sur ou à proximité immédiate de la commune de Pibrac. Ils bénéficient à ce titre d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon. Il s'agit de :

- l'église, dont le clocher est inscrit,
- le château, dont le portail d'entrée est classé et dont le reste de l'édifice est inscrit,
- le château de Brax, inscrit, dont le périmètre de protection couvre une partie du territoire de Pibrac.

Enfin, trois sites ont également été recensés sur la commune ou à proximité immédiate, protégés au titre de la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque :

- le château et son parc (site inscrit),
- la maison de Sainte-Germaine (site classé),
- le domaine de L'Escalette (site inscrit).

## Incidences du projet de modification sur l'environnement

### Point n°1 : Actualisation du règlement écrit

#### Demandes n°1 à 14

✚ Ces modifications du règlement n'auront aucune incidence négative sur l'environnement et le patrimoine paysagé et bâti.

✚ Les modifications 1.7 et 1.8 qui réduisent la constructibilité autorisée en zone agricole en interdisant les nouvelles constructions à usage d'habitation et en limitant la réhabilitation des bâtiments agricole en gîte rural à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher auront une incidences positive sur la préservation des espaces agricoles.

### Point n°2 : Actualisation du règlement graphique

#### Demande n°1

✚ L'intégration d'une parcelle du secteur UCb en zone A (du fait de sa position dans le périmètre site classé « Sainte Germaine ») aura une incidence positive au titre de la conservation des espaces agricoles de la commune face à l'urbanisation du milieu rural.

#### Demande n°2

✚ Le changement de destination des reliquats non construits en zone d'assainissement autonome UCb, vers la zone A, aura une incidence positive au titre de la conservation des espaces agricoles de la commune face à l'urbanisation du milieu rural. De plus, le classement en Espace Boisé Classé du secteur « Route de Lévigac » permettra de conserver et développer le petit massif arboré situé en lisière de la forêt de Bouconne et jouant un rôle fondamental pour la circulation d'espèces animales, et notamment celles identifiées dans la ZNIEFF « Forêt de Bouconne ».

#### Demande n°3

✚ Cette modification au règlement graphique n'aura pas d'incidence sur les enjeux environnementaux.

#### Demande n°4

✚ Le changement de destination des secteurs à urbaniser 1AUa et 1AUb (Sainte Germaine et Grat) vers des secteurs urbanisés de type UBa n'aura aucun impact sur les enjeux environnementaux puisque l'urbanisation y a déjà été réalisée.

#### Demande n°5

✚ La mise en place d'une zone *non aedificandi* au règlement graphique rue des litanies (secteur UBa) au titre de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme aura une incidence positive sur la prise en compte du risque naturel de glissement et d'affaissement du sol.

#### Demande n°6

✚ La modification du périmètre de la zone 3AU de « Baladier / Cap de la Costo » aura une incidence positive au titre de la conservation des espaces agricoles de la commune face à l'urbanisation du milieu rural, puisque 5,5 ha initialement en zone 3AU, seront intégrés en zone A, soit 52 % de sa surface initiale.

### Point n°3 : Mise en place d'une orientation d'aménagement sur le secteur de Beauregard

✚ Ce secteur étant déjà ouvert à l'urbanisation, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement n'aura pas d'impact négatif supplémentaire sur l'artificialisation des sols. Au contraire, cette O.A.P. permettra de définir sur le secteur de Beauregard des espaces libres végétalisés, ainsi qu'un réseau de cheminement doux.



#### Point n°4 : Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés

☞ La suppression des emplacements réservés n°22 – 32 – 34 – 36 n'aura aucun impact sur l'environnement.

☞ La réduction de la surface de l'emplacement réservé n° 31 de 10 600m<sup>2</sup> n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement. Au contraire, l'emprise du futur cimetière étant revue à la baisse l'espace agricole environnant sera moins impacté.

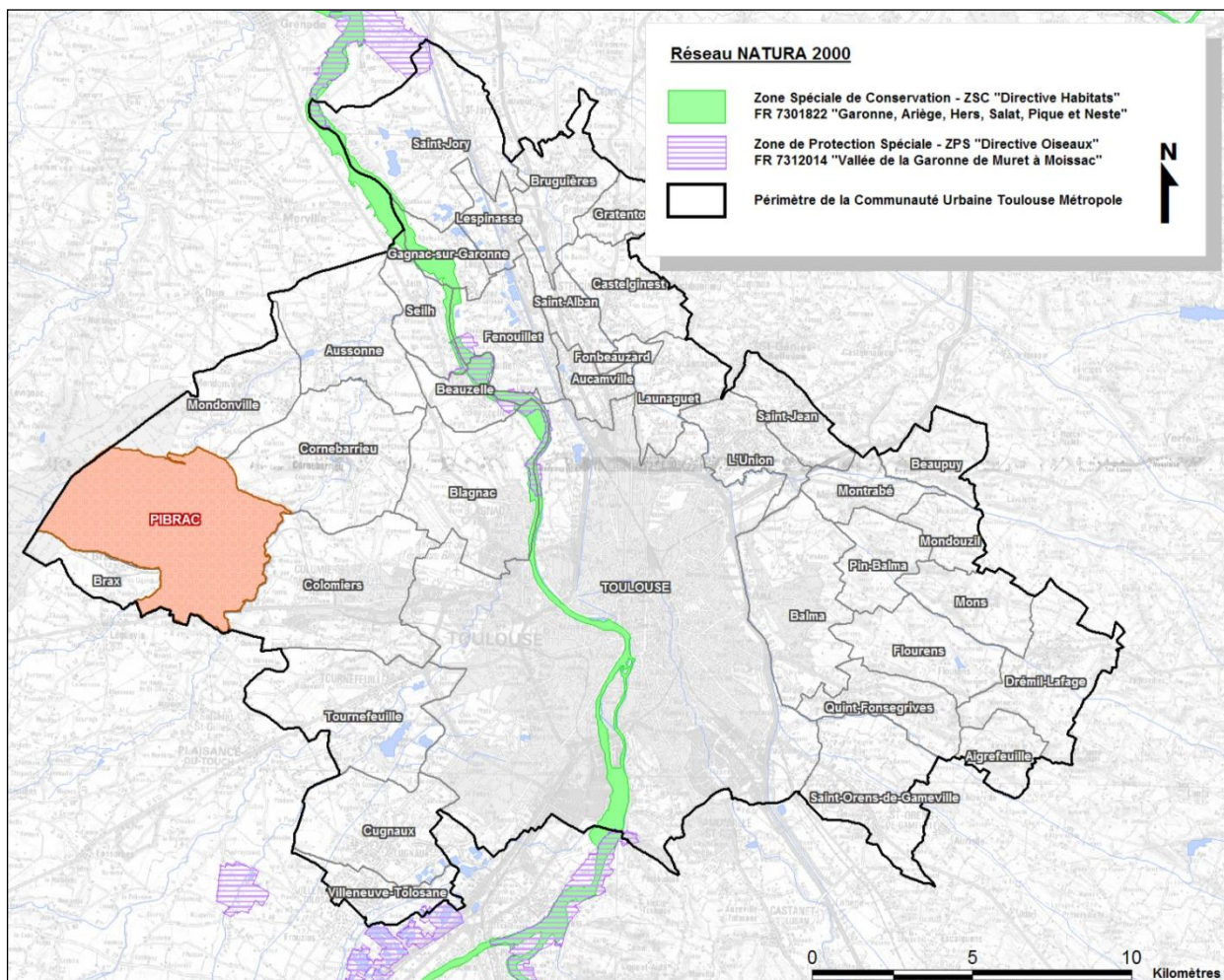
☞ La création de l'emplacement réservé n° 23 n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement. Au contraire, cet E.R. à pour destination, la création d'un chemin piéton et cycle et permettra de créer une desserte du futur secteur de Ensaboyo (zone 3AU) par un cheminement doux.

#### Point n°5 : Actualisation de l'orientation d'aménagement sur le secteur dit d'Ensaboyo

☞ La modification de l'orientation d'aménagement d'Ensaboyo n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement. Au contraire, la création d'un accès secondaire sur l'avenue François Verdier, entraîne le prolongement du principe de liaison verte piéton/cycle jusqu'à l'extrémité sud du secteur d'Ensaboyo.

**Au vu des différents points constituant la présente modification du PLU, il n'y aura pas d'incidence du projet sur l'environnement.**

## Incidences du projet sur le Réseau Natura 2000



La commune de Pibrac ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire, néanmoins, le réseau traverse l'agglomération toulousaine.

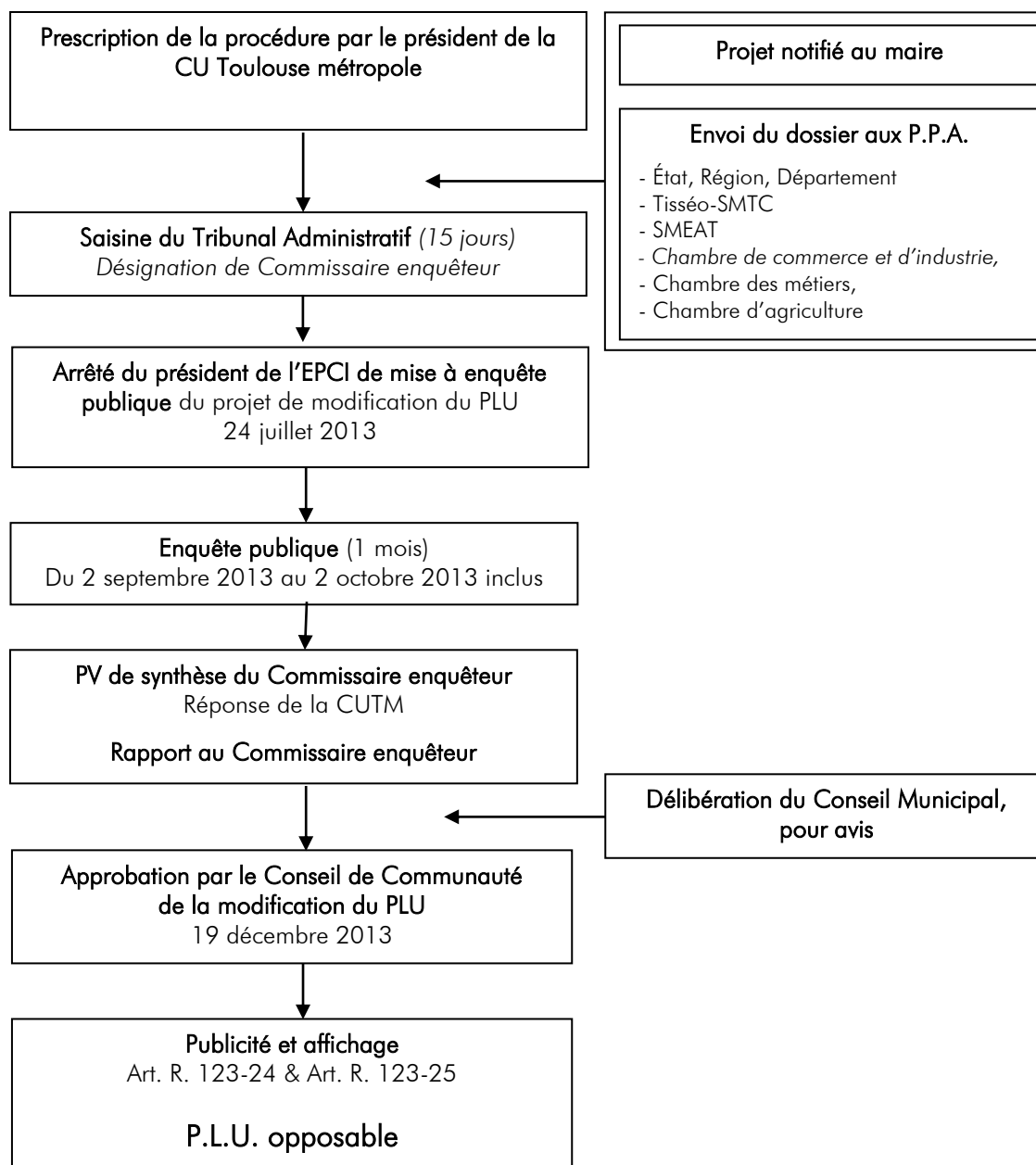
On distingue 2 types de zones :

- La **Zone Spéciale de Conservation- ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »** correspondant à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.
- La **Zone de Protection Spéciale -ZPS n°FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »** où les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, ...) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, ...) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.

Au vu des différents points constituant la présente modification du PLU, et de l'éloignement de la commune par rapport aux zones de protection, il n'y aura pas d'incidence du projet sur le réseau Natura 2000.

## 5 – LA PROCÉDURE

### Les étapes de la procédure et le calendrier



## Le présent dossier de modification comprend :

- ① Les documents relatifs à la procédure
- ② La présente notice explicative
- ③ L'orientation d'aménagement du secteur Beauregard
- ④ L'orientation d'aménagement du secteur Ensaboyo
- ⑤ Le règlement graphique modifié
- ⑥ Le règlement écrit modifié
- ⑦ Liste des emplacements réservés modifiée

Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.123-13-1 et suivants et R.123-15 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce dossier de modification du PLU a été réalisé à l'initiative du Président de la Communauté urbaine de Toulouse Métropole par arrêté en date du 24 juillet 2013 et notifié avant le début de l'enquête aux personnes publiques associées suivantes :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,  
Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du S.M.E.A.T.,  
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,  
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du S.M.T.C.

## ANNEXES

Annexe 1	Éléments relatifs à la connaissance du risque de glissement de terrain Rue des Litanies
Annexe 2	Articles du code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"><li>- R. 421-23</li><li>- R. 111-39</li><li>- R. 111-43</li></ul>

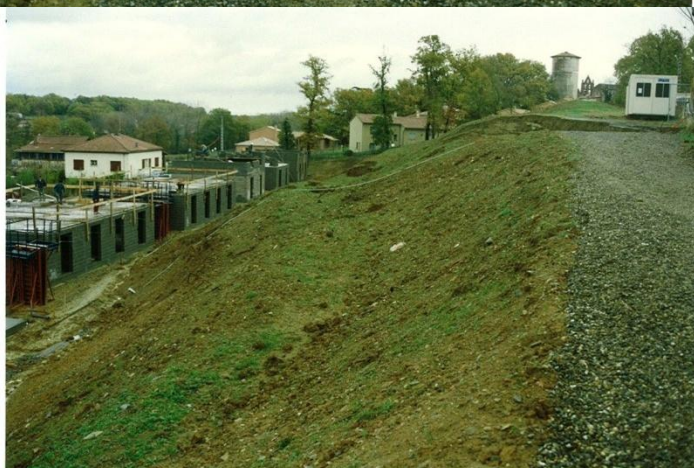


## Annexe°1

### Éléments relatifs à la connaissance du risque de glissement de terrain Rue des Litanies

i

Photos du site (décembre 1996)







# MAIRIE de PIBRAC



- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2212-2, L2212-4,
- Vu le Code Pénal,
- Considérant qu'il vient de se produire successivement deux glissements de terrain du talus situé en contrebas de la voie communale dite "Ancien chemin de Brax" (talus situé sur la parcelle cadastrée section BB n°18 du plan cadastral de la commune de PIBRAC,
- Vu le rapport de Monsieur Mieussens du Laboratoire régional des ponts et chaussées de Toulouse, en date du 04/12/96, désigné par les deux parties (Mairie et Foncier Conseil, Maître d'Oeuvre de Général Foy Investissement),
- Considérant que ces affaissements présentent un danger pour les ouvriers travaillant sur le chantier, situé en contrebas du talus,
- Considérant que pour éviter toute catastrophe, il y a lieu d'interdire, provisoirement, le chantier dans sa partie qui jouxte le talus qui s'affaisse,

## ARRETE :

### Art 1 :

A compter du 12/12/96, le chantier est provisoirement interdit dans la partie qui jouxte le talus aux pavillons n°8 à n°15 correspondant au plan de masse du PC 3141796C0017 délivré le 01/07/96 à la Société Général Foy Investissement 6, rue Général Foy à PARIS.

### Art 2 :

Le présent arrêté cessera dès lors que les travaux de consolidation auront été réalisés conformément aux engagements pris lors de la réunion de concertation le 28/11/96 en Mairie.

### Art 3 :

Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au bénéficiaire du permis de construire et par lettre recommandée à la Société Foncier Conseil, 76 allée Jean Jaurès à TOULOUSE.

### Art 4 :

Le présent arrêté pourra être déféré au Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

### Art 5 :

Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, ainsi qu'à Monsieur l'Ingénieur Subdivisionnaire de TOULOUSE OUEST.

### Art 6 :

Toute infraction aux dispositions du présent arrêté sera constatée et poursuivie conformément aux lois et règlements en vigueur.

### Art 7 :

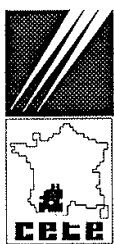
Le Commandant de Brigade de Gendarmerie, le Policier Municipal de la commune de PIBRAC, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à PIBRAC,  
Le 12/12/96

LE MAIRE :

R.BON





CETE du Sud Ouest  
Laboratoire régional des ponts et  
chaussées de Toulouse  
Complexe scientifique de Rangueil  
1, avenue du Colonel Roche  
F - 31400 Toulouse

tél: (33) 62 25 97 97  
télécopie: (33) 62 25 97 98

Dossier n° 31/11 - 96/184

Toulouse le: 04/12/1996

## NOTE TECHNIQUE

### Lotissement « Les Jardins de Pibrac »

**Objet:** Compte rendu de visite sur le site du lotissement « Les Jardins de Pibrac »  
Avis sur les risques d'instabilité - Propositions conservatoires

**Demandeur** Ville de Pibrac  
Pour le compte de Foncier Conseil - M. Vincent Viry

**Copie** Ville de Pibrac - M. Sou

**Date de visite** 29/11/1996

A la demande de la ville de Pibrac, le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées de Toulouse a été sollicité pour donner un avis sur les risques d'évolution du glissement de terrain qui s'est produit au dessus de la plate-forme où les villas du lotissement des Jardins de Pibrac sont actuellement en cours de construction.

La présente note ne constitue qu'un compte rendu de visite et a pour principal objet de confirmer les dispositions proposées en vue d'assurer la sécurité des personnes travaillant sur le chantier.

Une étude complémentaire a été demandée à la société GFC avec pour but de concevoir des dispositions confortatives définitives pour stabiliser le versant. A la demande de la ville de Pibrac, nous avons accepté d'assurer le contrôle extérieur de cette étude, pour le compte du lotisseur.

#### 1 - Description sommaire du site

Le lotissement qui comprendra un ensemble de 6 villas se situe en contrebas de la voie communale n°4 (passage du Courbet à Pibrac). La dénivellation entre la rue et l'arase des terrassements est de l'ordre de 8 à 10 mètres. D'après les profils qui nous ont été remis, la pente moyenne du terrain naturel était de l'ordre de 20 degrés avant travaux.

Les terrassements ont conduit à la réalisation d'un déblai, en pied de versant, d'une pente de l'ordre de 35 degrés sur une hauteur de 3,5 mètres environ. D'après la description qui nous a été faite, le terrain naturel a également été rechargé en partie haute, en bord de la voie communale.

Les sondages du dossier d'études ont mis en évidence les sols constitués de remblais divers, avec une matrice argileuse. Géologiquement le talus correspond au rebord du plateau d'éboulis et solifluxions d'alluvions, il s'agit normalement de cailloutis mêlés à des argiles sableuses. Ce talus bien marqué domine la vallée <sup>du Couvet</sup> ~~de l'Aussanne~~. Par contre, il est certain que ces données géologiques ont été largement modifiées par les apports successifs de matériaux qui semblent avoir une forte prédominance argileuse, du moins en surface.

## 2 - Désordres observés

Le glissement s'est déclaré en début de semaine 48, avec un décrochement en partie haute, un bourrelet de pied encore bien visible, très proche de l'une des maisons en construction. On notera que l'aspect rotationnel du glissement est bien marqué, le drain de pied de versant ayant été soulevé de 0,8 à 1 mètre environ: cet indice important souligne donc qu'il ne s'agit pas d'un glissement superficiel de versant, mais d'un mouvement relativement profond.

Des dispositions confortatives ont été immédiatement prises, elles ont consisté à décharger l'amont du glissement, à protéger la partie basse avec une géomembrane de façon à limiter les infiltrations d'eau. Des fissures étaient également apparues en bordure de voie, elles ont été bouchées par un couvert de matériaux argileux.

Compte tenu de cette dernière observation, on pouvait craindre une évolution régressive du glissement pouvant présenter un risque pour la voie communale qui a été provisoirement fermée à la circulation pendant la nuit.

### 3 - Dispositions vis à vis de la sécurité

L'objectif principal de notre visite était de donner un avis sur les dispositions immédiates à prendre vis à vis de la sécurité du chantier et de la voie communale. Nous résumerons donc ci-après les différents points évoqués sur le site.

- Les mouvements dans ce type de matériaux sont généralement relativement lent, il n'y a donc pas de risques majeur pour les personnes, comme par exemple dans le cas d'une instabilité de falaise ou d'un éboulement rocheux.
- Cette absence évidente de risque brutal peut donc conduire les personnes travaillant sur le site à un manque total de vigilance.
- La faible distance entre le bourrelet de pied et les maisons les plus proches du talus place donc les ouvriers dans une situation similaire à celle d'une personne travaillant dans une tranchée d'assez grande largeur; la nature très argileuse et « collante » du sol rend impossible tout déplacement rapide en dehors de la zone; le risque est donc qu'une personne non vigilante se trouve bloquée entre le glissement réactivé et le mur de la maison en construction.
- Nous avons donc proposé que l'accès à l'arrière des 3 premières maisons, en pied de talus, côté Ouest soit empêché par des barrières ou un grillage (fixé en limite de la maison n°4); pour les maisons n° 2 et 3, les ouvertures devront donc être fermées.

- Cet ensemble de disposition permet donc de travailler sur l'ensemble du lotissement, mais en accédant à cette file de maisons par les façades Nord.
- Le risque d'extension du glissement à la voie communale nous semble maintenant limité, l'interdiction de circuler peut être levée, mais un contrôle visuel quotidien doit être prévu pour noter toute apparition de nouvelle fissure et ceci tant que les travaux de confortation n'auront pas été réalisés.

#### 4 - Conclusions

Les dispositions proposées dans cette note correspondent seulement à un objectif de sécurité pour les personnes travaillant sur le chantier.

Nous restons à la disposition de la Mairie de Pibrac et de Foncier Conseil pour examiner les résultats de l'étude de confortation dont l'urgence est évidemment très grande pour la sauvegarde du site.

L'ingénieur Chef de Section  
Mécanique des Sols



C. MIEUSSENS

Le Directeur du Laboratoire



J. DAGUZAN



CETE du Sud Ouest  
Laboratoire régional des ponts et  
chaussées de Toulouse  
Complexe scientifique de Rangueil

1, avenue du Colonel Roche  
F - 31400 Toulouse

tél: (33) 62 25 97 97  
télécopie: (33) 62 25 97 98

Toulouse le: 04/15/1997

## NOTE TECHNIQUE

### Lotissement « Les Jardins de Pibrac » Domaine du Courbet dossier n° 31/11-97/040

**Objet:** Avis sur le principe des confortations proposées par la SORES  
dossier MP 97 PAT 019 du 13 Février 1997

**Demandeur** Ville de Pibrac - M. Bouhyer

**Copies** 2 exemplaires envoyés à la mairie de Pibrac pour transmission à:  
Foncier Conseil - M. Vincent Viry  
GFI  
1 exemplaire envoyé par fax à la Sores le 15/04/97  
(à l'attention de M. Verguin)

A la demande de la ville de Pibrac, le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées de Toulouse a été sollicité pour donner un avis sur le dossier d'étude de stabilité et de confortation du terrain situé au dessus du lotissement du domaine du Courbet à Pibrac.

Nous avons effectué une visite sur le site le 29 Novembre 1996 et établi un compte rendu daté du 4 Décembre 1996.

#### 1 - Description sommaire du site - Rappel

Le lotissement qui comprend un ensemble de 6 villas se situe en contrebas de la voie communale n°4 (passage du Courbet à Pibrac). La dénivellation entre la rue et l'arase des terrassements est de l'ordre de 8 à 10 mètres. D'après les profils qui nous ont été remis, la pente moyenne du terrain naturel était de l'ordre de 20 degrés avant travaux.

Les terrassements ont conduit à la réalisation d'un déblai, en pied de versant, d'une pente de l'ordre de 35 degrés sur une hauteur de 3,5 mètres environ. D'après la description qui nous a été faite, le terrain naturel a également été rechargé en partie haute, en bord de la voie communale.

Les sondages du dossier d'études avaient mis en évidence les sols constitués de remblais divers, avec une matrice argileuse. Géologiquement le talus correspond au rebord du plateau d'éboulis et solifluxions d'alluvions, il s'agit normalement de cailloutis mêlés à des argiles



sableuses. Ce talus bien marqué domine la vallée de l'Aussonnelle. Par contre, il est certain que ces données géologiques ont été largement modifiées par les apports successifs de matériaux qui semblent avoir une forte prédominance argileuse, du moins en surface.

La reconnaissance des sols faite par la Sores confirme bien ces informations géotechniques et les sondages (pénétromètres dynamiques en particulier) soulignent l'épaisseur relativement importante des matériaux glissés (4 mètres à mi-talus).

## 2 - Disposition confortatives

La confortation de la pente comporte quatre éléments complémentaires sur lesquels nous proposons quelques observations.

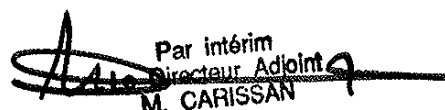
- *La réalisation d'une tranchée drainante* à l'amont dont la pente longitudinale devrait être suffisante pour garantir un bon fonctionnement à long terme, il faudra cependant prévoir des regards de visites pour un entretien périodique.
- *Un reprofilage du terrain.*
- *La réalisation d'éperons drainants de 2,5 mètres de profondeur.* L'hypothèse que la nappe sera effectivement rabattue à la base des éperons est un peu optimiste, compte tenu de la nature très argileuse de ces formations et de l'espacement relativement important des tranchées (10 mètres). La coupure amont par la tranchée drainante valide partiellement cette hypothèse, mais nous suggérons les deux dispositions suivantes:
  - un approfondissement de 0,5 mètre dans la zone centrale (les 4 tranchées situées au droit des pavillons 10 et 12 où le glissement a été le plus actif),
  - prévoir un approfondissement en cours de chantier si le fond de tranchée correspond à un horizon sableux.
- *La réalisation d'une butée de pied* sous la forme d'un masque drainant, ancré dans le substratum et drainé à la base. Cette disposition particulièrement intéressante pose cependant un problème d'exécution au profil P1, relativement stable (malgré une pente plus forte) et que les travaux pourraient déstabiliser en phase de réalisation. Nous proposons dans ce secteur:
  - de limiter le plus possible la largeur des plots successifs d'exécution,
  - de remonter le masque jusqu'au niveau projet, comme pour les autres profils, ce qui lui donnera localement une hauteur sensiblement plus importante (le compactage du matériau du site au dessus du masque serait difficile à faire dans des conditions satisfaisantes pour un aussi petit volume et un défaut de mise en œuvre pourrait déstabiliser les terrains situés au dessus du masque).

L'ingénieur Chef de Section  
Mécanique des Sols



C. MIEUSSENS

Le Directeur du Laboratoire



Par intérim  
Directeur Adjoint  
M. CARISSAN

---

Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées de Toulouse - 1 Av du Colonel Roche - 31400 Toulouse - tel: 62 25 97 97

Note Technique - Ville de Pibrac - glissement du lotissement Les Jardins de Pibrac - fich: pibrac-2.doc

2 / 2

DOSSIER N° MP.97.MCE.163

14 Avril 1997

DOMAINE DU COURBET

A PIBRAC

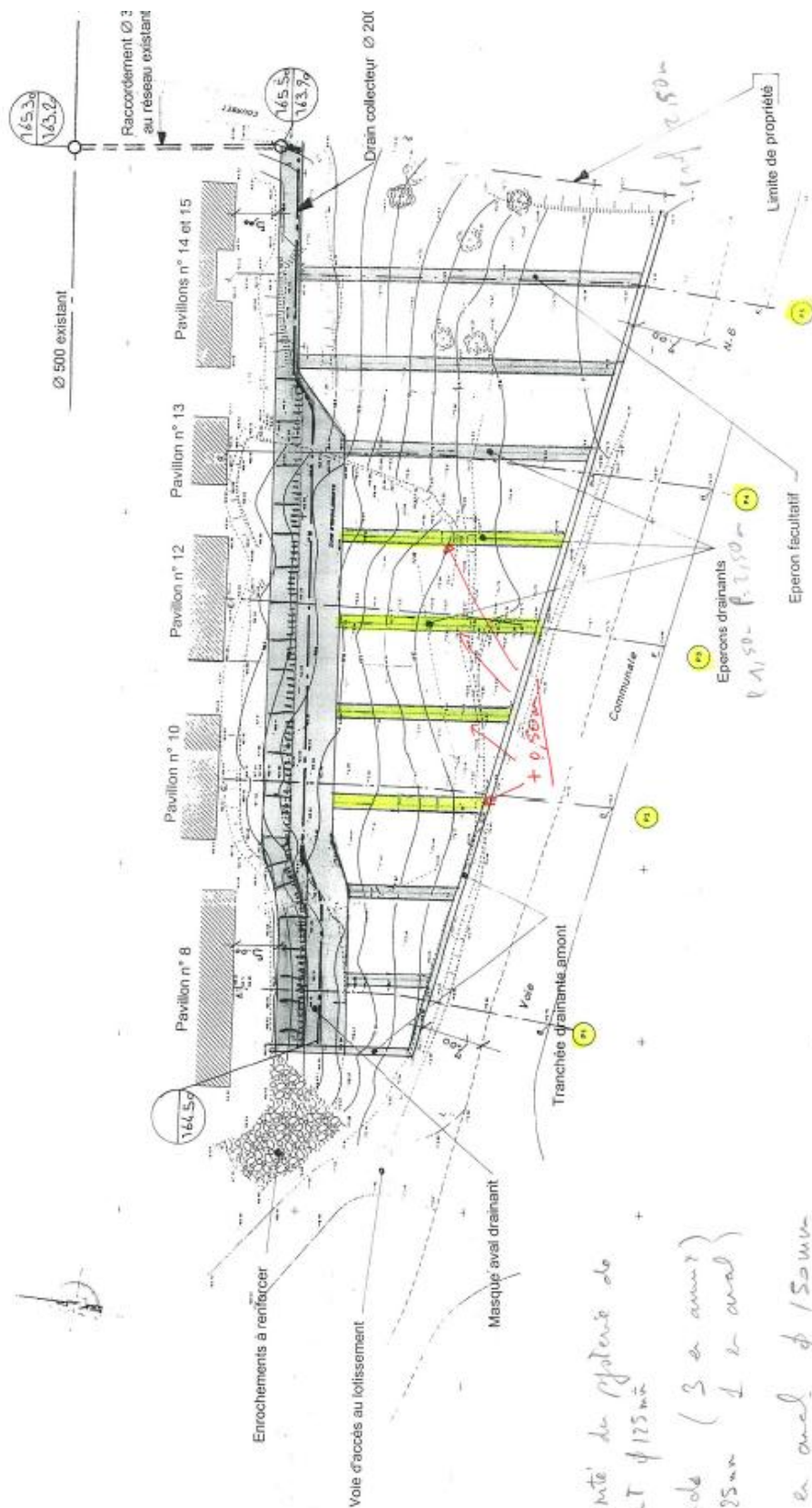
---

TRAVAUX DE CONFORTEMENT

PLANS DU PROJET DEFINITIF

Destinataire : - FONCIER CONSEIL ; M. VINCENT-VIRY

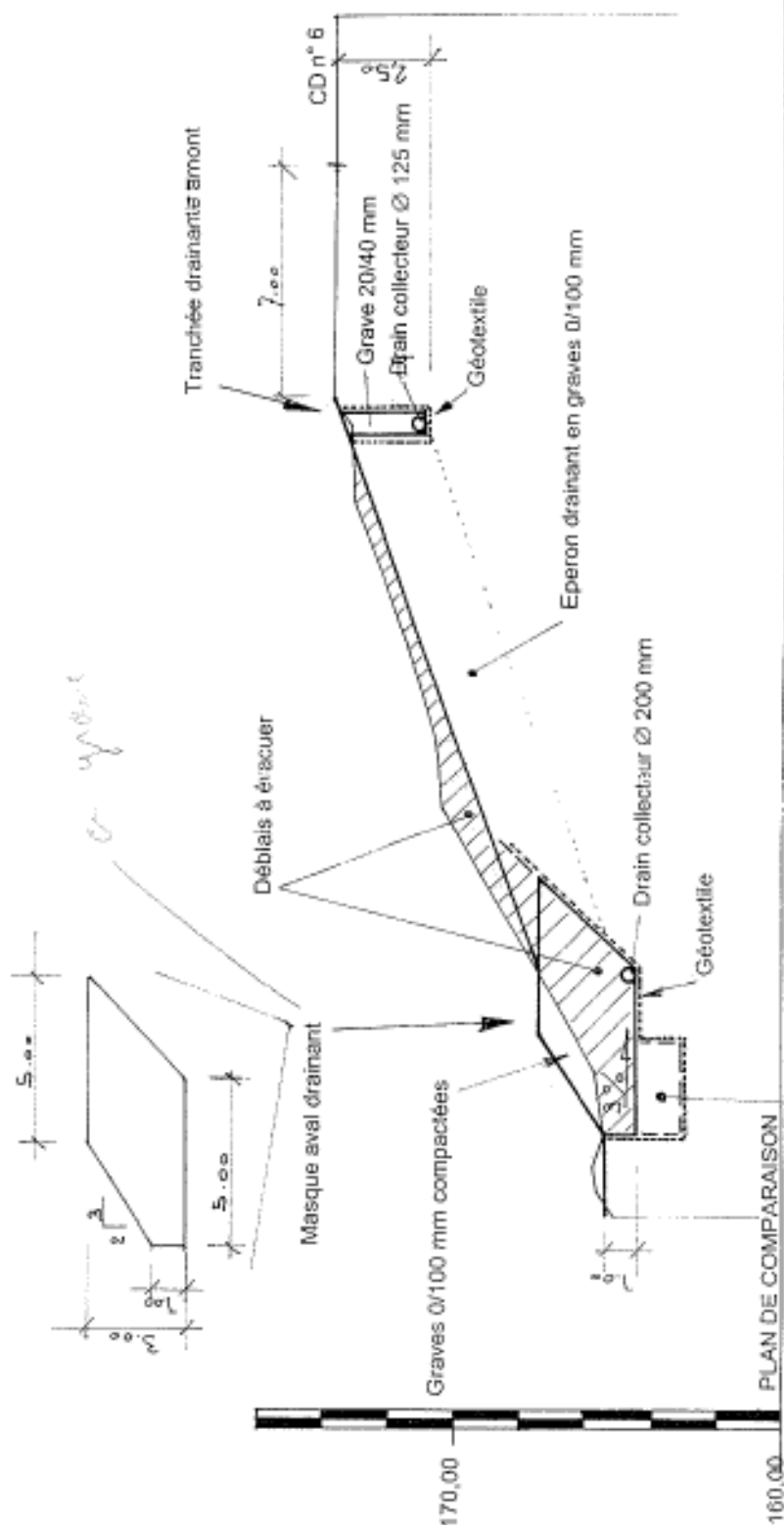
VUE EN PLAN - PROJET DEFINITIF  
Echelle : 1 / 500e



1/ avec la pente de l'axe de  
(drainage amont Ø 125mm  
→ regard (3 en amont)  
Ø 125mm 1 en aval)  
→ d'axe en aval Ø 150mm

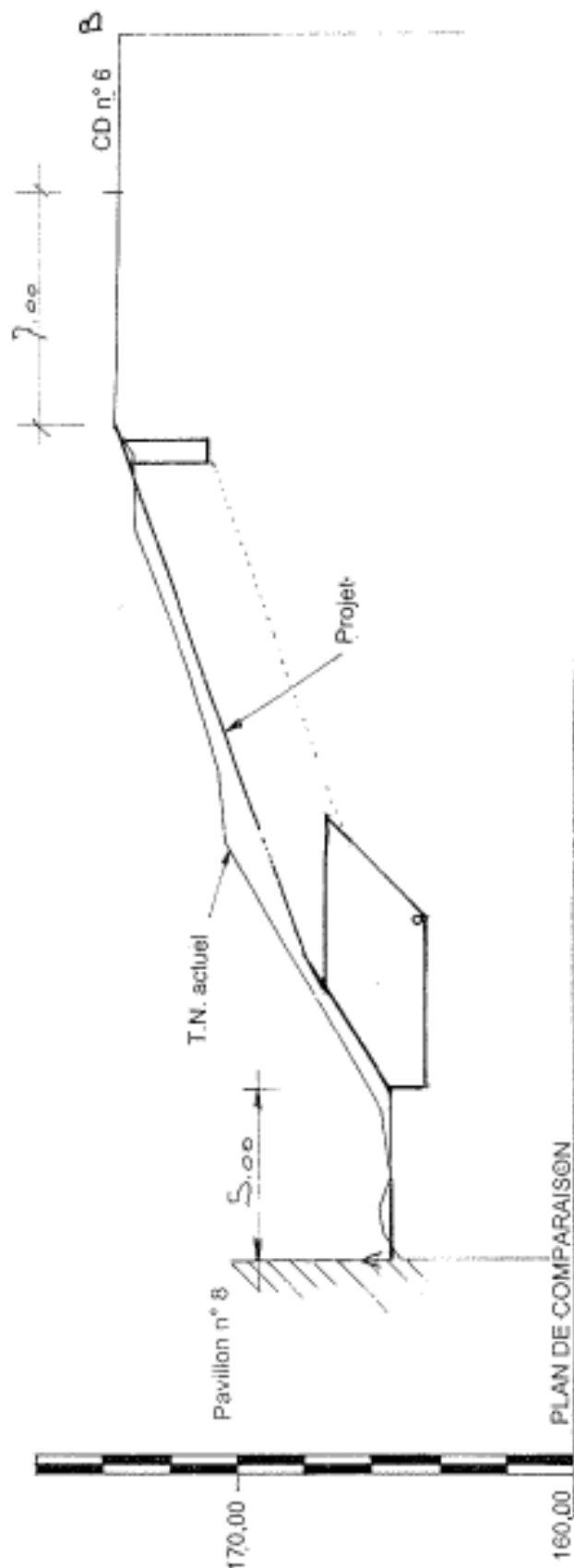
2/ S'assurer que les éperons soient  
bien ancrés de son pd impact  
en place (dossier annexé en mbschtein  
moulinque)

**SCHEMA DE PRINCIPE - PROJET DEFINITIF**  
Echelle : 1 / 200e

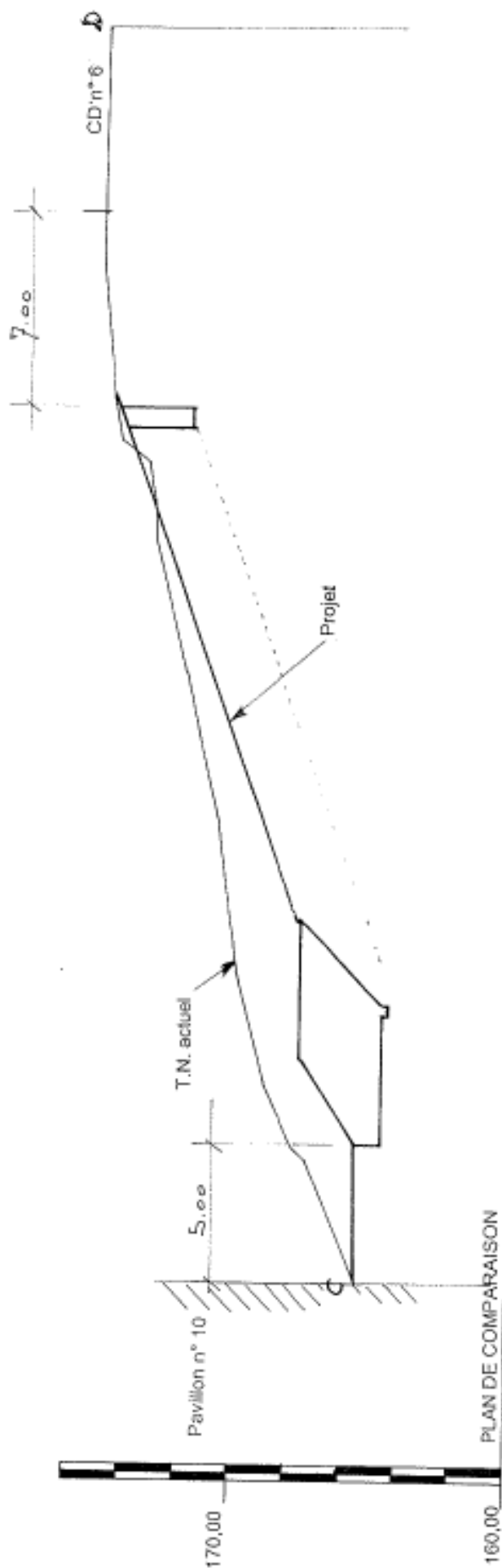




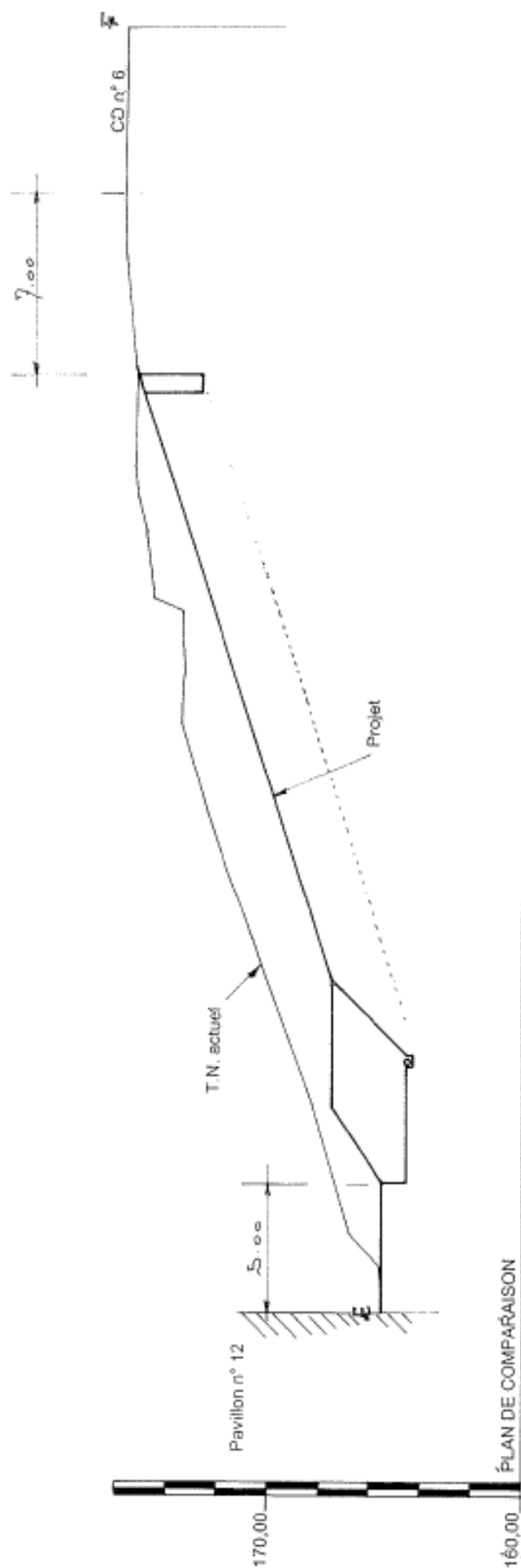
**PROFIL P1 - PROJET DEFINITIF**  
Echelle : 1 / 200e



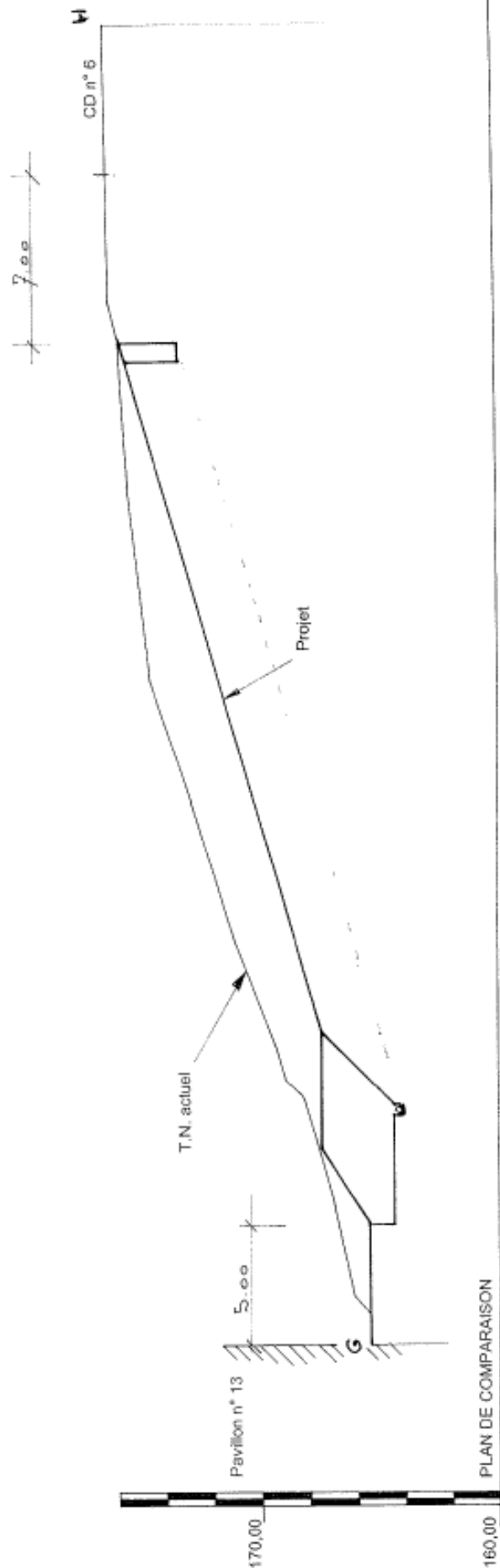
PROFIL P2 - PROJET DEFINITIF  
Echelle : 1 / 200e



PROFIL P3 - PROJET DEFINITIF  
Echelle : 1 / 200e

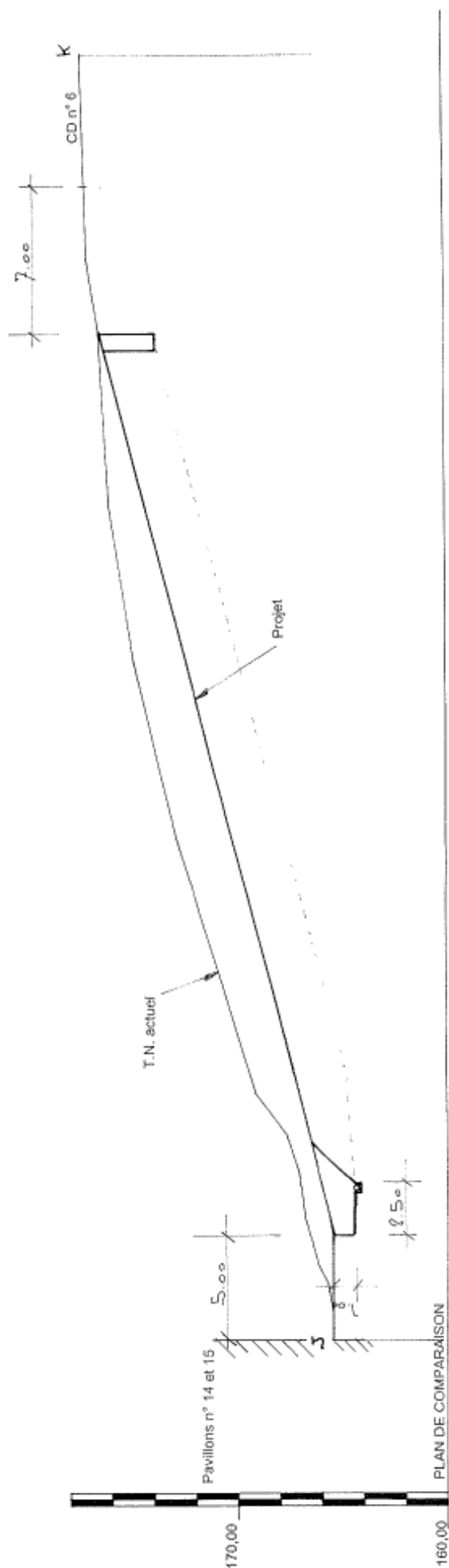


PROFIL P4 - PROJET DEFINITIF  
Echelle : 1 / 200e





**PROFIL P5 - PROJET DEFINITIF**  
Echelle : 1 / 200e



## Annexe 2

### Articles du code de l'urbanisme

#### Article R.421-23 (Version en vigueur du 02 octobre 2011)

Modifié par [Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 2](#)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article [R. 421-19](#) ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article [L. 111-5-2](#), à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
  - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
  - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

## **Article R.111-39**

*Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007*

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

## **Article R.111-43**

*Modifié par Décret n°2009-1650 du 23 décembre 2009 - art. 18*

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire .