

Ville de L'Union



PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} Modification

Approuvé par DCM le 27 juin 2008

Dossier soumis à Enquête Publique
Du 8 octobre 2007 au 12 novembre 2007
Par arrêté le 18/06/07

Notice explicative

S O M M A I R E

I -	OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCÉDURE.....	5
•	Rappel de l'évolution du document d'urbanisme	5
•	Objet de la modification en cours.....	5
•	Mise en œuvre de la procédure de modification du PLU	6
II -	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION DE LA ZAC	7
•	Objet de l'opération.....	7
•	Rappel de la procédure de la ZAC Balma Gramont.....	7
•	Les enjeux de l'opération et sa justification.....	8
III -	LE PROJET DE LA ZAC BALMA GRAMONT	9
•	Situation de la ZAC	9
•	Description du projet	10
•	Programme prévisionnel de l'opération.....	23
•	Les impacts du projet sur l'environnement	voir Etude d'impact
IV -	LE PROJET DE ZAC AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DES ENJEUX SUPRA- COMMUNAUX	25
•	Au regard du PLU en vigueur et principes retenus	25
•	Au regard de la Charte InterSCOT (approuvé le 13 janvier 2005)	30
•	Au regard du SDAT (approuvé le 11 décembre 1998).....	31
•	Au regard du PDU.....	34
•	Au regard du PLH	34
•	Schéma de Développement Commercial de l'Aire Urbaine de Toulouse.....	34
•	Charte pour l'Environnement	34
V -	LES DISPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET DE LA ZAC DANS LE PLU	35
•	Modification du document graphique/plan de zonage.....	35
•	Modification du règlement écrit	37 à 49
VI -	LA PROCEDURE	

1 - OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1 - Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols a été révisé par DCM le 29 janvier 2001.

Depuis la dernière révision, il a été modifié une fois, le 28 mars 2002.

Le POS a été transformé en Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à la loi SRU et approuvé par DCM le 10 juillet 2006.

2 - Objet de la modification

La superficie totale de la ZAC comprend un territoire de 107 hectares environ, situé dans le secteur Nord de la commune de Balma et sur une partie de la commune de l'Union.

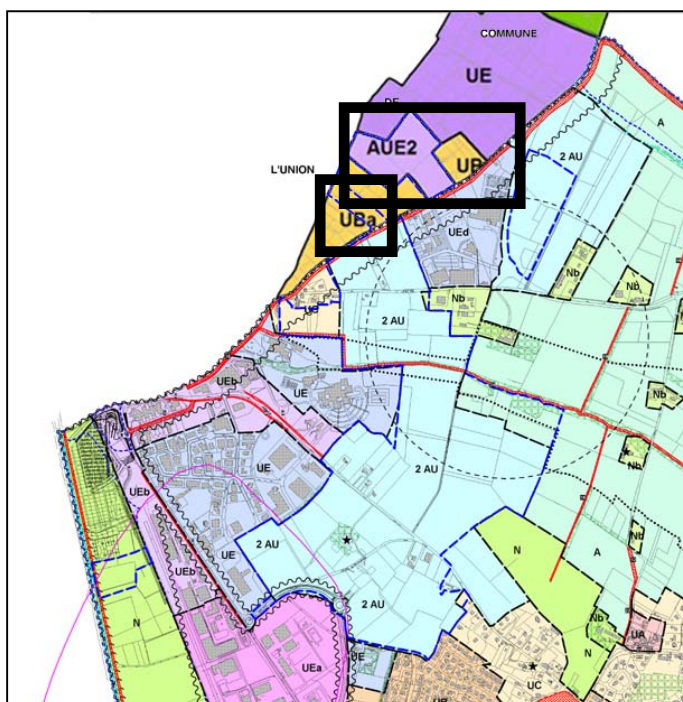
L'objet de cette modification est de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la partie de la ZAC de Gramont située sur la commune de l'Union, soit environ 8 hectares.

La partie de la ZAC de Gramont située sur la commune est classée en **AUE 2** (6,8 Hectares) et en **UB a** dans le PLU en vigueur.

Le projet d'urbanisation de cette zone a pour objectif le développement d'un quartier mixte d'habitat, d'équipement, de services et d'activités à caractère industriel, artisanal et commercial.

Par délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2007, la commune de l'Union a lancé la procédure de modification pour l'intégration de la ZAC Gramont.

Le projet de la ZAC qui s'inscrit dans les périmètres de la zone **AUE 2** et d'une partie de la zone **UBa**, reste cohérent avec les orientations du PLU en vigueur.



3 - La mise en oeuvre de la procédure

La présente procédure de modification s'inscrit dans le cadre des dispositions envisagées par la Loi « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 Juillet 2003, au titre de l'article 23 (procédures de modification et de révision des PLU) de ladite Loi.

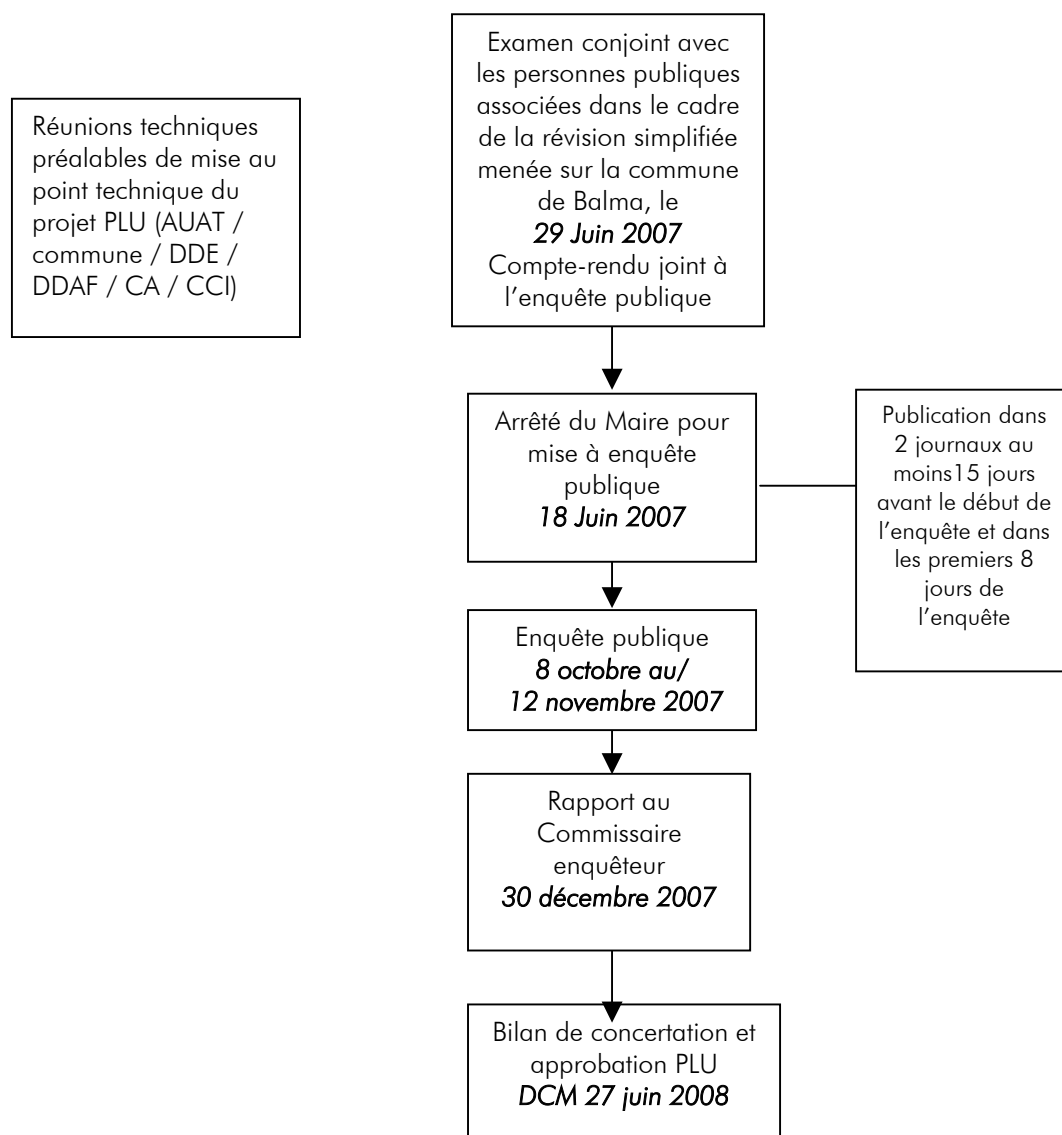
La présente modification est soumise à enquête publique par arrêté du 18 juin 2007. Cette enquête fera l'objet d'une Commission d'Enquête commune à l'ensemble des procédures liées à la ZAC Balma-Gramont, suivant la volonté des communes de l'Union et de Balma.

Monsieur Christian Bayle a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à cette 1^{ère} Modification du PLU.

Cette enquête s'est déroulée du 8 octobre 2007 au 12 novembre 2007 inclus.

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a remis ses conclusions dans son rapport le 30 décembre 2007 et donné un avis favorable à cette 1^{ère} Modification du PLU.

Les étapes de la procédure :



II - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION DE LA ZAC

1 - Objet de l'opération

Le secteur de la ZAC de Gramont se développe sur un territoire de 107 hectares environ, situé sur la partie Nord de la commune de Balma (environ 98ha), Vidailhan, Garrigue, Tuilerie jusqu'à la RD 112 et sur une partie du secteur de Monredon de la commune de L'Union (environ 8 ha).

La ZAC de Gramont a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis et non bâtis en vue de la réalisation d'une zone à vocation mixte d'habitat, d'équipements et de services et l'accueil d'activités tertiaires (bureaux), dont :

- La création d'un nouveau quartier d'habitat mixte, proposant différentes formes d'habitat : collectif, maisons de ville, maisons individuelles, permettant l'accueil d'une population diversifiée (accession à la propriété, locatif privé et social).
- L'accueil d'équipements, de services ou d'activités tertiaires diversifiées, participant à l'aménagement de ce secteur majeur de l'agglomération toulousaine.

La ZAC associe habitat, équipement, tertiaire et activité dans une mosaïque de quartiers ayant chacun sa spécificité. Le programme prévisionnel des constructions comprend :

- 1.300 logements (individuels, intermédiaires et collectifs), soit environ 129.000 m² de surface hors oeuvre nette,
- 200.000 m² de SHON de bureaux et services,
- 43.000 m² SHON d'activité et commerce,
- 16.000 m² SHON d'équipements publics.

La Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, dans le cadre des compétences dont elle est dotée en matière d'aménagement et d'urbanisme, assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération et en a délégué la réalisation à la SETOMIP.

La commune de L'Union et Balma, membres à part entière du Grand Toulouse assurent un lien direct entre ce projet et la ville actuelle en assurant la cohérence et l'intégration urbaine de ce nouveau quartier.

2 - Rappel de la procédure de la ZAC Balma Gramont

Défini comme une « Porte urbaine » de l'agglomération par le Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine, le site de Gramont a fait l'objet d'étude préalable (étude en 2002, Grand Toulouse – SETOMIP - AUAT) afin de définir une stratégie d'intervention axée sur des actions de développement urbain et des actions d'aménagement et notamment sur les entrées de ville. Suite à ces réflexions, le Grand Toulouse a décidé de classer ce territoire en Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par délibération du 3 novembre 2004. Ce territoire de 250 hectares a ensuite fait l'objet d'études conjointes en matière d'urbanisme, d'environnement et de déplacements afin d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable. Cette démarche transversale a amené le Grand Toulouse à réduire le périmètre de la ZAC initialement envisagé pour arriver à 113 hectares et à limiter le programme de construction afin de mettre en adéquation développement urbain et capacité du secteur à absorber un nouveau trafic routier.

Le Grand Toulouse, Maître d'Ouvrage de la ZAC, a déclaré par une délibération en date du 28 juin 2002, d'intérêt communautaire le secteur de Gramont pour la réalisation d'une opération d'aménagement. Par délibération du 20 décembre 2002, le Conseil Communautaire a ouvert la concertation sur les communes de Toulouse, L'Union et Balma, élargie aux communes de Pin-Balma et Montrabé.

Deux réunions publiques ont été organisées le 26 novembre 2003 et le 18 novembre 2004 ainsi que plusieurs réunions avec le Comité consultatif d'urbanisme mis en place par la ville de Balma.

Le Grand Toulouse crée la ZAC Balma Gramont par délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2004. Par délibération en date du 9 décembre 2005 le Conseil Communautaire a approuvé la 1^{ère} modification du dossier de Création de la ZAC qui a ramené la surface de l'opération à 107 hectares.

Au début de l'année 2006, pour affiner les réflexions et études, une nouvelle équipe d'urbaniste, paysagiste et bureaux d'études techniques sont retenus pour mettre au point le projet urbain en vu de l'approbation du dossier de réalisation et le dossier des prescriptions urbaines de la ZAC. Ces études ont permis d'adapter le projet aux spécificités du site et parfois nuancer le parti général d'aménagement élaboré au dossier de création de Juin 2004 et ont proposé des adaptations au périmètre initial de la ZAC. Ces adaptations ont été présenté en réunion publique le 19 octobre 2006 et ont fait valider par le Grand Toulouse la deuxième modification du dossier de création le 15 décembre 2006. La commune de Balma a approuvé le Programme des Equipement Publics de la ZAC par délibération du Conseil Municipal le 29 mars 2007 confirmant les choix urbains de ce projet. Le dossier de Réalisation a été approuvé par le Grand Toulouse, le 30 mars 2007.

3 - Les enjeux de l'opération et sa justification

➤ Une opération publique pour une maîtrise globale de l'aménagement urbain

. Un enjeu de développement du secteur Est de l'agglomération

Ce secteur Est de l'agglomération toulousaine constitue l'un des territoires majeur d'accueil et de développement diversifié. Le site de Gramont est indiqué dans les documents d'urbanisme supra communaux comme une « porte urbaine » susceptible d'assurer un développement harmonieux d'une agglomération. Les orientations urbaines de la ville de l'Union, a travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont entièrement compatibles avec ces orientations.

. Un enjeu de maîtrise du développement de la commune

Souhaitant gérer au mieux l'accueil des populations nouvelles mises en perspective, et face à des opportunités foncières de plus en plus rares, la commune de l'Union souhaite maîtriser au mieux les extensions de son urbanisation.

. Le développement d'un quartier qualitatif

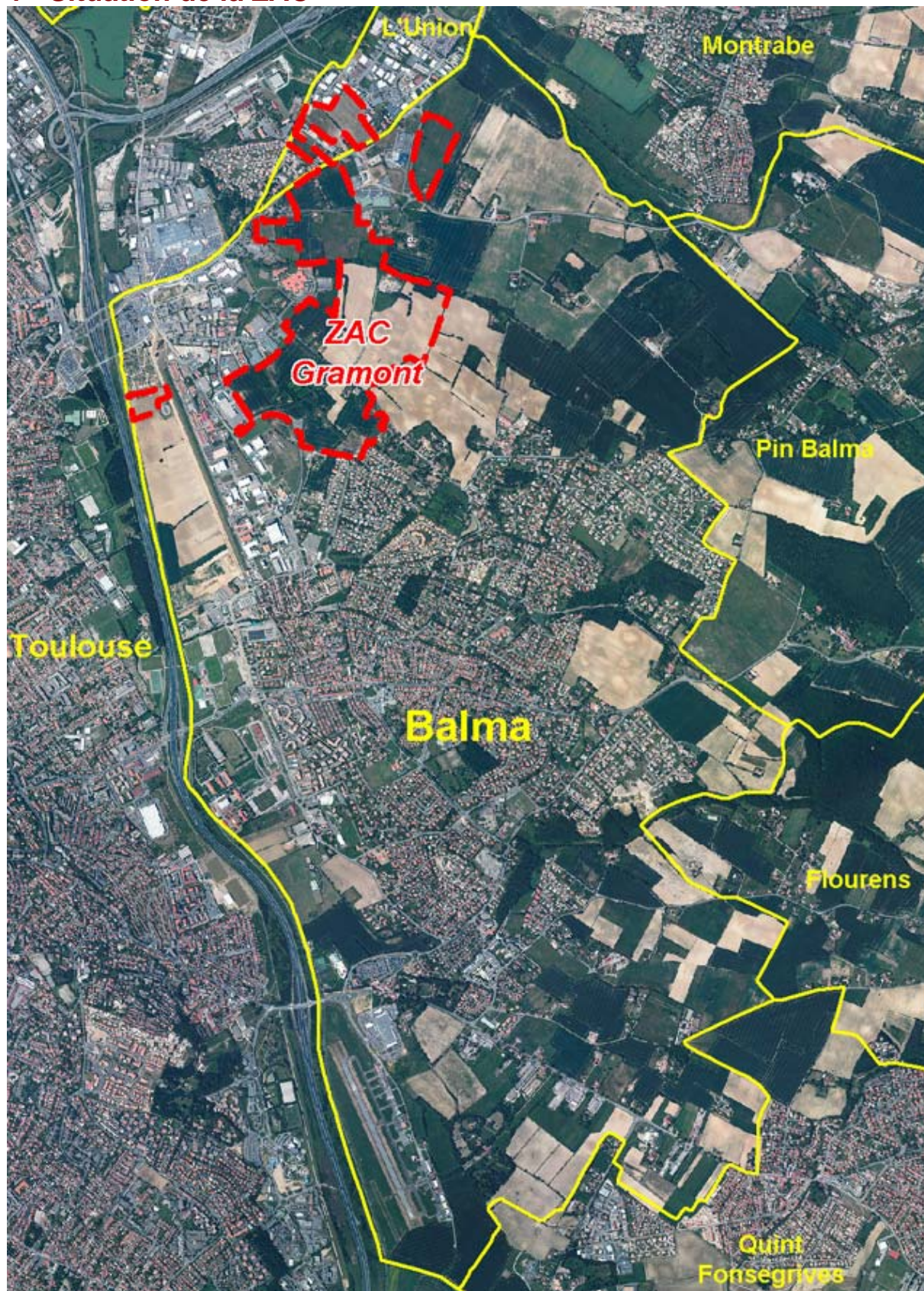
La conception du futur quartier de Gramont privilégie un projet d'aménagement de qualité, mettant en avant une urbanisation mixte capable de recevoir sur un même site, un nouveau quartier d'habitat et des activités à vocation de services et économiques.

Le principe de mixité du futur quartier répond à l'objectif communal de donner à ce secteur une vocation principale d'accueil d'habitat mixte, individuel, maison de ville, collectif et des équipements de services ainsi que l'accueil d'activités tertiaires (bureaux) de qualité. Ces différentes fonctions, traitées en liens avec des objectifs de développement durable, participeront à structurer et à qualifier ce quartier de la commune, permettant une meilleure intégration urbaine de ce secteur stratégique de l'agglomération toulousaine.

La qualité architecturale et paysagère du projet urbain permettra par ailleurs une articulation optimale, entre un relief caractéristique et des éléments particuliers de patrimoine bâti et naturel, un lien à assurer avec la ville existante et un lien évident avec les différentes infrastructures de déplacements, terminus de métro ligne A, RD112, périphérique et maillage avec le futur boulevard urbain Est (LUBE).

III - LE PROJET DE LA ZAC GRAMONT

1 - Situation de la ZAC



2 - Description du projet

Le Plan d'ensemble



(Urbanistes Agence KCAP / Droit de cité)

Le projet d'aménagement : Canevas naturel et urbain

Le canevas naturel et urbain de la ZAC Balma-Gramont a fait l'objet de nombreux scénarios et recherches, qui ont permis de préciser les grandes orientations définies par les études préalables. Les principes initiaux ont été ainsi développés dans un projet intégral qui associe :

- La création de liaisons territoriales fortes entre le centre-ville de Balma au Sud, les quartiers de Montredon et la Tuilerie au Nord, qui préparent également le raccordement à la future Liaison Urbaine Balma Est.
- Le développement d'une trame d'espaces publics mettant en valeur le relief et le patrimoine végétal existant, installant de manière durable des espaces publics majeurs reliés entre eux par une trame naturelle continue.
- Une programmation qui associe dans un cadre urbain durable un programme tertiaire ambitieux, une croissance modérée de l'habitat sur la commune de Balma et le renforcement des activités dans le Nord de la ZAC.

Paysage et trame naturelle

Le périmètre de la ZAC recouvre 107 hectares s'étendant de la rue St-Jean au Sud au Chemin de Montredon au Nord. L'aménagement prévoit environ 31 hectares d'espaces publics au total, dont près de 15 hectares de parcs, jardins et espaces naturels, localisés de manière à intégrer et valoriser le patrimoine végétal présent sur le site. Quatre espaces publics majeurs sont créés sur quatre emplacements remarquables :

- les jardins publics de Vidailhan au Sud, valorisant le bois existant autour de la ruine de Vidailhan,
- le parc du belvédère, offrant des vues ouvertes depuis la crête située entre la D64 et le vallon de la Garrigue,
- le Parc de la Garrigue, reliant la crête au ruisseau, traversé par le chemin rural de la Garrigue qui relie Vidailhan au Château de Thégra,
- le coteau de Thégra, qui étend la ripisylve longeant le ruisseau par un nouveau bois couvrant la pente et confortant les horizons naturels du vallon.

Le projet offre ainsi une trame d'espaces naturels renforcée en quantité comme en continuité. Cette trame permet d'établir des cheminements doux alternatifs à travers la ZAC, reliés aux chemins existants dans les quartiers environnants. Elle pérennise également la continuité et la diversité des milieux naturels existants.

Canevas urbain

Le canevas urbain élaboré sur la trame naturelle privilégie les dessertes locales et une trame fine d'espaces publics, afin de favoriser des développements bâtis d'échelle humaine et des continuités favorisant les itinéraires locaux et déplacements doux. L'emprise dédiée à la voirie primaire est ainsi volontairement modérée au profit d'un maillage secondaire resserré permettant de mieux desservir les lots, d'offrir des itinéraires lisibles et d'éviter enclaves et impasses.

La liaison Nord-Sud initialement prévue reste l'axe principal de développement. Sa forme est adaptée de façon à :

- épouser le relief collinéen du site afin d'éviter des terrassements massifs et des pentes fortes qui décourageraient les modes de déplacements doux, et de modérer la vitesse sur les voies automobiles,
- limiter le trafic de transit et favoriser la desserte locale par un tracé souple et segmenté en différentes séquences,
- créer une boucle de desserte centrale au cœur du campus tertiaire qui distribue les différents flux qui emprunteront le réseau viaire de la ZAC,
- anticiper des raccordements à la Liaison Urbaine Balma Est (L.U.B.E.) au niveau du vallon de la Garrigue et de la Route de Gauré. Pour mémoire, le Grand Toulouse a lancé en 2006 une étude sur les enjeux et pertinences de tracé de cette nouvelle voie sur ce secteur de l'agglomération toulousaine.

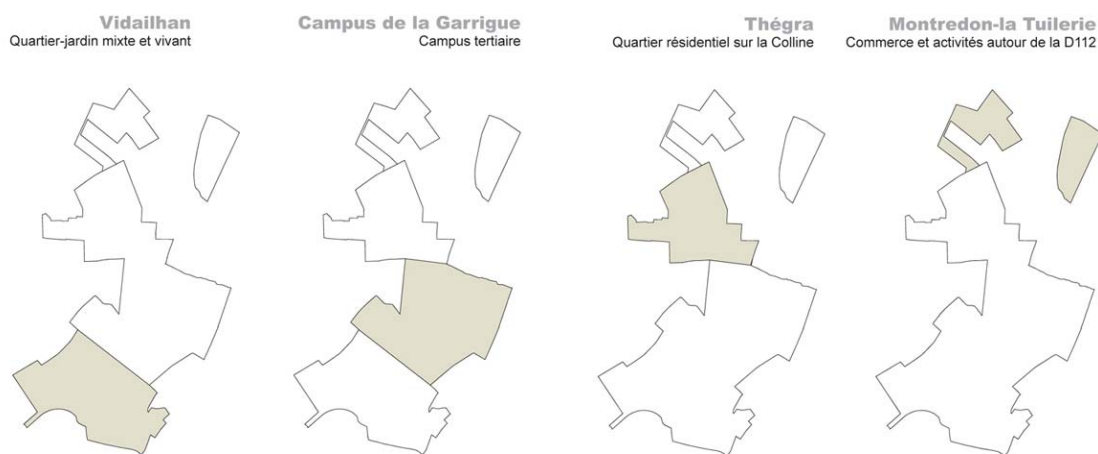
Quatre quartiers

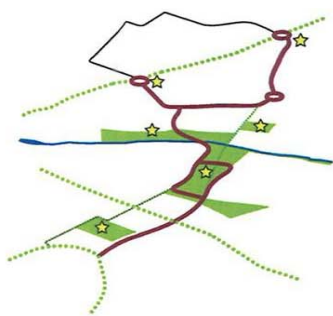
Les études de réalisation ont permis de clarifier les objectifs qualitatifs et quantitatifs du projet urbain initial. La répartition des programmes de bureaux et d'habitat définit clairement quatre quartiers spécifiques, qui tirent parti de la diversité des paysages et des entités naturelles existantes.

Ce principe de distribution permet de :

- développer un quartier urbain mixte et vivant sur le site de Vidailhan, à mi chemin entre le centre-ville de Balma et la porte urbaine de la Roseraie,
- rendre identifiable le projet tertiaire sous la forme d'un campus paysager ouvert dans un site de grande qualité au centre de la ZAC et proche du pôle de transports collectif de la Roseraie,
- développer un quartier de densité modérée à dominante résidentielle sur la colline de Thégra, **qui respecte et valorise un site remarquable tout** en renforçant **la mixité du Nord de la commune**,
- compléter et optimiser le quartier de commerce et d'activité de Montredon-la Tuilerie.

L'identification de quartiers bien définis favorise également le phasage de la réalisation. Il permet ainsi de limiter les nuisances liées aux travaux en faisant correspondre le phasage des aménagements au développement des différents quartiers et espaces publics. Grâce à ce découpage, chaque quartier pourra prendre forme et corps indépendamment des autres.

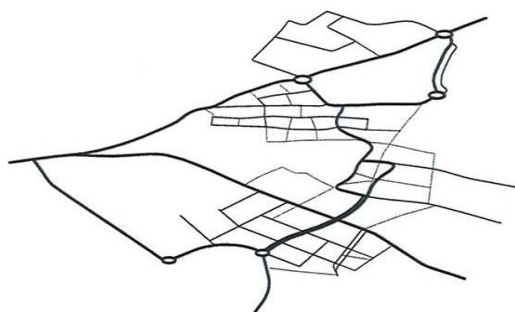




Deux allées principales se rejoignant au cœur de la ZAC forment la colonne vertébrale du plan d'aménagement. Associées aux liaisons douces et aux trois routes départementales existantes, elles forment dans un réseau cohérent qui relie les différents quartiers et paysages traversés.



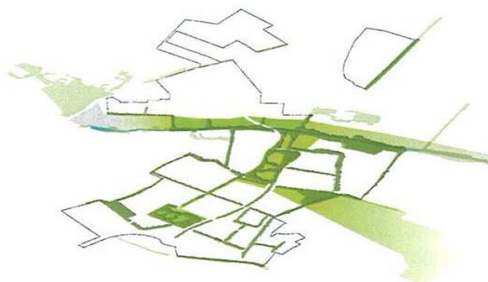
Quatre quartiers distincts aux ambiances spécifiques reliés à la fois par les Allées principales et par des cheminements piétons.



Une trame fine d'espaces publics qui privilégie des liens secondaires entre les quartiers et qui tisse des continuités entre la ZAC et son environnement proche.



Un découpage associant une trame générale d'espaces naturels à des îlots d'échelle humaine, permettant une grande diversité urbaine et une croissance progressive.



Une trame naturelle continue, qui intègre et complète la végétation existante et relie les espaces publics majeurs.

d'eau, le coteau en rive Nord devenant à terme un espace boisé équipé de sentiers de promenade.

Afin de permettre aux futurs habitants de profiter d'un espace de promenade frais et ombragé sans nuire à son équilibre naturel, le ruisseau sera équipé d'un simple chemin forestier longeant le cordon boisé, accessible depuis les quartiers de Thégra et de la Garrigue. Les réseaux enterrés nécessaires à l'assainissement de la ZAC seront réalisés également à l'extérieur du cordon boisé.

Le coteau boisé de Thégra

Le coteau Sud de la colline de Thégra, en forte pente exposé plein Sud, offre une situation idéale pour l'implantation d'un espace naturel public, conciliant des espaces de promenades et de détente pour les futurs habitants du quartier de Thégra et l'extension du cordon boisé qui suit le ruisseau. Là encore, le patrimoine végétal existant vient appuyer le développement de nouveaux espaces naturels.

En partie haute, quatre parcelles sont réservées pour quatre villas « forestières » qui devront s'insérer dans le sous-bois et enrichir ce cadre naturel d'éléments architectoniques d'exception.

Vidailhan : de la friche au Jardin

Au Sud de la ZAC, une friche puis un jeune boisement s'est développé autour de la ruine de Vidailhan. Ce bois formera le cœur vert d'un ensemble unique de logement centré sur une forêt secrète, accessible par les passages piétonniers traversant l'îlot.

Les haies bocagères, canevas naturel irriguant les quartiers

Les haies bocagères agricoles présentes dans la moitié Sud de la ZAC sont également intégrées à la structure urbaine du quartier de Vidailhan et du campus tertiaire de la Garrigue. Le tracé des voies secondaires suit l'emplacement des haies, et prévoit une sur-largeur permettant de les intégrer dans une bande végétale généreuse et continue. Ces rues bénéficieront ainsi dès leur création de l'ombrage d'arbres adultes. Dans le campus tertiaire de la Garrigue, la majorité des haies existantes est également intégrée au plan urbain, soit dans les espaces publics, soit dans l'enveloppe inconstructible des îlots de bureaux.

Valoriser le paysage naturel

Voies nouvelles et voies historiques

La perception du site est fortement marquée par les voies historiques qui suivent l'orientation naturelle des collines et des vallons, et révèlent le relief de l'Est toulousain : les routes de Lavar, de Gauré et l'avenue G. Doumergue.

Les infrastructures primaires de la ZAC s'appuient essentiellement sur les voies nouvelles qui relieront à terme la rue Saint-Jean à la route de Lavar. Le tronçon de la Route de Gauré compris dans la ZAC garde ainsi un profil modeste adapté à un trafic très local. L'Avenue Gaston Doumergue sera aménagée pour favoriser les déplacements piétons et cycles en direction de la station de métro-Bus de Balma- Gramont.

Les chemins ruraux

Afin de valoriser ce tracé existant et d'en faire une promenade pour les futurs habitants, ce chemin est intégré à la trame urbaine du projet.

A terme, le chemin de la Garrigue formera ainsi un segment d'une traversée de ville reliant les espaces publics majeurs de la ZAC (Jardins de Vidailhan, Parc de la Garrigue, Parc du Belvédère) aux voies et sites historiques qui structurent ce territoire : Routes de Gauré, D64, site de Vidailhan, Château de Thégra.

Ruine de Vidailhan

Le bois développé spontanément autour de la ruine de Vidailhan, aujourd'hui visible depuis la rue Saint-Jean et l'Avenue Gaston Doumergue, offre la base des futurs Jardins de Vidailhan. A l'emplacement de la ruine est prévue l'implantation d'un équipement de quartier qui fera de ce lieu aujourd'hui déjà identifié un lieu d'échanges et de rencontres pour les futurs habitants.

Château de Thégra

Le château de Thégra, s'il est situé hors du périmètre de projet, est visible en plusieurs points de la ZAC. La composition du Campus de la Garrigue a été adaptée afin de valoriser ces vues. Le Parc de la Garrigue et la voie secondaire parallèle au Parc sont orientés de façon à dégager la vue sur le Château et mettre celui-ci en relation avec les espaces publics de la ZAC. Un même panorama associe ainsi le monument édifié au XVI^{ème} siècle aux espaces contemporains qui seront réalisés dans les prochaines années.

Le coteau Sud de la colline depuis laquelle domine le Château est destiné à former un horizon boisé continu qui souligne la position dominante du monument. La hauteur et les typologies bâties implantées sur la colline respectent également cette hiérarchie, en évitant les formes urbaines imposantes et en limitant les hauteurs constructibles sur la crête.



Mise en valeur du Château de Thégra
Cones de visions orientés vers le château de Thégra et cheminements piétons vers le Domaine.

Des typologies urbaines adaptées à leur environnement

Les typologies urbaines ont été volontairement diversifiées pour chaque quartier, de façon à souligner la géographie et l'ambiance spécifique de chaque lieu et respecter le caractère de son environnement immédiat. Sur la colline de Thégra, des typologies de bâtiments détachés de taille modérée implantés sur de larges parcelles créent un quartier vert et aéré, respectant la position dominante du château et le caractère de « ville à la campagne » des environs.

Le campus tertiaire situé en majeure partie sur le coteau Sud du vallon de la Garrigue, met l'accent sur le caractère naturel du lieu. Les ensembles bâtis sont compacts et enveloppés d'une lisière végétale inconstructible, qui donne à l'ensemble une ambiance de grand campus. Les espaces libres, publics et privés, sont aménagés de manière simple et gérés de façon extensive sous forme de prairies, chemins et bosquets, perpétuant le caractère champêtre du site.

Le quartier de Vidailhan est entouré d'espaces déjà urbanisés (ZA de Prat-Gimont, CEAT, quartiers résidentiels). Il est naturellement appelé à devenir un quartier ouvert et vivant, structuré par une trame claire et continue d'espaces publics, jardins, rues et Allées. Il est constitué d'îlots semi-ouverts sur le modèle des cités-jardins, et de typologies bâties soulignant les espaces publics majeurs. En lisières, la programmation crée des transitions douces adaptée au bâti des quartiers mitoyens : habitat individuel à l'Est, mixité logement et bureaux à l'Ouest.

Gérer et retenir les eaux pluviales sur le site

Longtemps l'extension urbaine a été rendue possible par l'évacuation des eaux pluviales via un réseau enterré toujours plus important et vers des exutoires naturels de plus en plus saturés. Cette logique montre aujourd'hui ces limites et les dangers qu'elle représente pour les quartiers situés en aval, soumis à des débordements épisodiques, et pour les installations de traitement des eaux souvent proches de la saturation.

La mise en commun des ouvrages d'assainissement de la métropole sous la responsabilité du Grand Toulouse a permis une prise en compte mieux adaptée et plus globale de cette problématique.

En collaboration avec les services du Grand Toulouse, des principes alternatifs de gestion des eaux pluviales ont été élaborés pour la ZAC, qui répondent à la fois à des objectifs techniques, environnementaux, paysagers et urbains :

- stocker les eaux pluviales sur le site jusqu'à hauteur d'une pluie vingtennale,
- imposer un rejet maximum de 20 % depuis les parcelles privées (règle appliquée sur l'ensemble de l'agglomération),
- stocker les eaux recueillies sur les espaces publics sur ces mêmes espaces,
- faire des ouvrages de retenue des éléments qualitatifs du paysage urbain et bannir les bassins techniques clos.

Le relief marqué de Balma rend cette tâche particulièrement complexe. Un dispositif élaboré rue par rue, jardin par jardin, a permis d'atteindre ces objectifs en combinant différentes structures de rétention.

Les quartiers d'habitation ont été composés de manière à adapter la trame urbaine à la pente du terrain. Les rues Est-Ouest des quartiers de Vidailhan et de Thégra sont ainsi proches de l'horizontale, ce qui permet d'y aménager des noues qui récoltent et retiennent

les eaux de pluie. Ces noues enherbées peu profondes et d'entretien simple participent à la qualité de l'espace public sans présenter les dangers des fossés ou bassins techniques pour les passants.

Les jardins de Vidailhan et le Parc de la Garrigue intègrent une grande capacité de rétention d'eau sous la forme de jardins creux, de noues et de prairies inondables, permettant de retenir temporairement les précipitations importantes, sans diminuer la surface offerte à la détente et aux loisirs en période sèche.

Là où le manque d'espace rend impossible l'implantation de noues ou de prairies inondables, des solutions de rétention enterrée seront appliquées, qui absorberont les pics de précipitation dépassant le débit de fuite acceptable par le réseau situé en aval. Ces installations (type structures alvéolaires légères) seront installées sous des bandes enherbées intégrées au dessin des espaces publics.

Maîtriser les besoins et les modes de déplacements

L'agglomération toulousaine a vu ces dernières décennies son territoire s'étendre rapidement. Si cette extension témoigne du dynamisme et de l'attractivité de la métropole, elle génère également des problèmes croissants de pollution et d'accessibilité. La commune de Balma n'est pas épargnée par cette problématique, notamment aux abords des échangeurs de Soupetard et de la Roseraie. Des actions fortes ont été entreprises à Balma pour apporter des réponses concrètes à cet enjeu local et métropolitain. L'offre de transport en commun a été considérablement améliorée avec la construction de la ligne de métro et son couplage aux lignes de bus grâce au pôle multimodal. L'aménagement d'une voie de bus en site propre garantit aujourd'hui une liaison fiable et régulière entre la station de Gramont et le centre-ville de Balma. Une piste cyclable a également été inaugurée le long du TCSP.

Cette politique de maîtrise des déplacements motorisés individuels et de développement des modes alternatifs a été prolongée à l'intérieur de la ZAC.

Le programme de constructions initial a été fortement tempéré pour respecter les objectifs de modération des déplacements et ne pas déborder la capacité du réseau viaire environnant.

La densité du programme de construction a été modulée par quartier et par îlot, les espaces les plus proches de la station de métro accueillant un programme plus dense. Les activités tertiaires, générant traditionnellement un fort trafic automobile, ont également été rapprochés du pôle multimodal à l'Ouest du quartier de Vidailhan.

Une place conséquente est également faite aux transports collectifs à l'intérieur de la ZAC, puisque l'ensemble des voies primaires créées permet à terme l'insertion de voies de bus dédiées, condition d'un réseau de transport en commun efficace et attractif.

Un réseau dense de liaisons piétonnes et cyclables est également créé dans la ZAC. Les voies primaires, conçues pour éviter les pentes trop fortes qui découragent piétons et cyclistes, sont intégralement équipées de pistes cyclables isolées des véhicules motorisés. Ce réseau interne sera complété par l'aménagement de trottoir et de pistes cyclables sur les voies existantes traversant la ZAC (D112, D64 et D64d), de façon à faire de la marche et du vélo, combinés à l'offre de transports en commun, une alternative convaincante à la fois en terme de confort et de sécurité et qu'en temps de déplacement.

Favoriser l'équilibre fonctionnel et la mixité sociale

Parallèlement aux enjeux écologiques, les aspects socio-économiques du projet urbain ont fait l'objet d'une attention particulière. Il est souvent constaté que les développements urbains isolant les activités et les différents types de logements ont des effets néfastes pour l'ensemble des citoyens, accentuant un phénomène de ségrégation fonctionnelle et sociale. Une mixité absolue, qui juxtaposerait uniformément activités, bureaux et habitat, génère cependant des conflits insolubles, l'activité des uns dépréciant le cadre de vie des autres. La répartition du programme de la ZAC a pour objectif d'installer un équilibre dynamique, en définissant à la fois des quartiers typés aux ambiances spécifiques, et le degré et le type de mixité au sein de chaque quartier.

Mixité fonctionnelle

Le programme de la ZAC Balma-Gramont est constitué d'environ 35 % de logement, 55 % de bureaux et 10% de services, commerces et activités artisanales. Il vient ainsi renforcer le tissu économique de Balma et rééquilibrer le déficit d'activités tertiaire dans l'Est toulousain. La dominante économique rend toutefois une mixité intégrale peu souhaitable : elle aurait pour conséquence d'isoler des poches d'habitat dans un quartier majoritairement dédié aux bureaux. Une part conséquente du programme tertiaire a donc été groupée dans le campus de la Garrigue, de manière à créer un pôle fort et identifiable à l'échelle de la métropole, dans la continuité du complexe tertiaire existant entre la D112 et la D64. Le cœur du campus est constitué d'un parc qui pourra être utilisé tant la semaine par les usagers des bureaux que les week-ends et vacances par les habitants des quartiers mitoyens.

L'autre partie du programme tertiaire est répartie dans les quartiers de Thégra et de Vidailhan, associés aux bâtiments de logement au sein de quartiers et d'îlots mixtes. Cette mixité assurera dans ces deux quartiers une activité continue dans la journée et la semaine, travailleurs et habitants étant généralement actifs à des périodes alternées. Les équipements communaux et les commerces et services de proximité seront implantés au cœur du quartier de Vidailhan, et aux intersections majeures de la ZAC de manière à encourager le développement de centralités locales, facteurs d'activité et de cohésion sociale.

Mixité sociale

Les typologies urbaines éviteront le cloisonnement des différentes catégories sociales, conformément aux objectifs du PLH du Grand Toulouse, en associant justement différentes typologies de logements au sein d'un même quartier et d'un même îlot. Secteur libre et secteur social, maisons de villes et appartements sont ainsi juxtaposés dans un ensemble urbain cohérent.

Le programme de logement social représentera 25 % du programme total, soit un objectif supérieur à l'objectif officiel de 20 %.

Favoriser la desserte locale et les déplacements doux

La trame des infrastructures de la ZAC poursuit deux ambitions majeures : faire primer la desserte locale sur le trafic intercommunal et favoriser les déplacements doux.



Les voies principales

La desserte automobile est structurée par deux Allées structurantes traversant la ZAC du Nord au Sud et se rejoignant en son cœur autour du Parc de la Garrigue. Ces deux allées forment la trame principale qui relie les futurs quartiers et les espaces publics majeurs. Leur tracé souple épousant le relief vallonné de Balma et leur profil adapté aux multiples formes de déplacement - auto, bus, cycles et piétons - favorisent des vitesses modérées et les déplacements inter-quartiers.

Les deux allées nouvelles s'accrochent aux quatre voies départementales existantes sur le site : la D112 (Route de Lavaur) et la D66 (Route de Gauré) au Nord, la D64 (avenue Pompidou) et la D64d (rue Saint-Jean) au Sud. Si le statut de ces routes départementales reste inchangé, leur profil sera adapté de manière à accueillir des modes de déplacements mixtes, et à renforcer le caractère urbain de voies encore routières. La continuité des trottoirs et l'insertion de pistes cyclables sont prévues sur les D112, D64 et D64d afin de mieux relier

la ZAC au pôle d'échange de la Roseraie et aux quartiers existants de Balma et l'Union. La partie Ouest de la D66 sera sécurisée et transformée en rue de desserte locale.

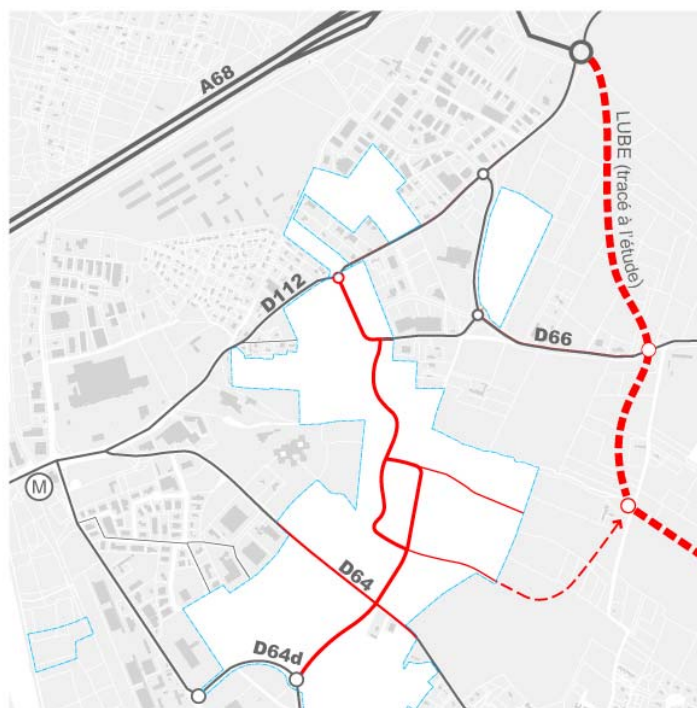
Les Allées Nord-Sud combinées aux routes départementales existantes assurent ainsi des liaisons internes fluides, et un accès optimal vers les trois portes métropolitaines : échangeurs de la Roseraie, de Soupetard et de Montredon. Ces Allées seront reliées à la Liaison Urbaine Balma Est (LUBE) au niveau du Campus tertiaire de la Garrigue et par la D66 à hauteur du giratoire de la Tuilerie.

Le réseau viaire secondaire

Chacun des quatre quartiers dispose d'un maillage interne propre desservant les différents lots bâtis et les espaces publics majeurs. Ce réseau local est raccordé en plusieurs points au maillage principal, afin d'assurer des itinéraires lisibles et d'éviter les rues en impasses et des congestions régulières aux entrées du quartier.

Les quartiers mixtes et résidentiels de Vidailhan et Thégra sont également reliés aux voies secondaires existantes des quartiers mitoyens. Les échanges entre nouveaux et anciens quartiers sont ainsi favorisés, ceux-ci bénéficiant également des nouveaux accès offerts par la ZAC.

Le campus tertiaire de la Garrigue est disposé au centre du dispositif de desserte de la ZAC, à la jonction des Allées de Tégra et de Vidailhan. Ces deux allées s'enroulent autour du Parc de la Garrigue pour former une large boucle qui dessert tous les lots mitoyens. Cette boucle appelée à desservir l'essentiel du programme tertiaire est connectée aux voies principales environnantes. Vers le Nord par l'Allée de Thégra, rejoignant les RD66 et RD112 ; Vers le Sud, l'Allée de Vidailhan mène à l'Avenue Gaston Doumergue (D64) et à la rue Saint-Jean (D64d), reliant la ZAC aux échangeurs de Soupetard et de la Roseraie. À l'Est enfin, les voies remontant les pentes du vallon de la Garrigue permettront de connecter la boucle à la Liaison Urbaine Balma Est (LUBE) à hauteur du Chemin du Chapitre.



*raccordement de la ZAC à la Liaison Urbaine Balma Est
(LUBE, tracé de principe en cours d'étude)*

Liaisons douces

Pour les déplacements locaux, la ZAC Balma-Gramont met les liaisons douces au cœur du dispositif de desserte. La proximité du pôle multimodal de la Roseraie et du centre-ville de Balma, sont autant d'atouts décisifs dans le développement d'un cadre de vie et de travail agréable et répondant aux besoins croissants de mobilité.

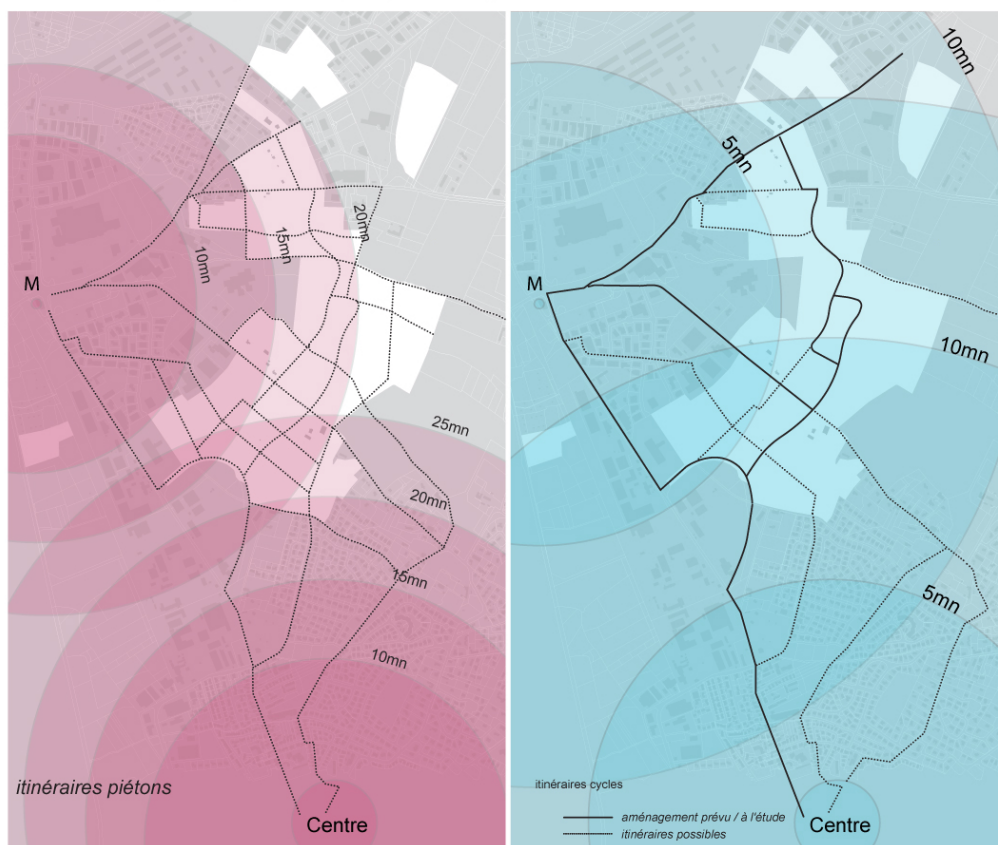
Pour les piétons, habitants et futurs usagers du campus tertiaire, la proximité du métro (à 10/20mn du cœur de la ZAC) offre une réelle alternative à la voiture. Les équipements du centre de Balma sont également situés à 15/20mn à pied du quartier de Vidailhan. Aussi le réseau prévu répond-il aux besoins de déplacements motorisés individuels tout en rendant plus attractifs les déplacements piétons et cycles couplés aux transports en commun ?

Le réseau primaire de la ZAC sera entièrement équipé de pistes cyclables, sur chaussée et en site propre pour les voies les plus fréquentées. Des réserves sont également prévues pour des voies de bus distinctes, permettant à terme d'installer des liaisons fiables et régulières sur tout le réseau de la ZAC.

Des liaisons piétonnes et cycles sur les voies existantes seront également créées ou renforcées. Des aménagements spécifiques sont ainsi à l'étude sur la D112, entre le giratoire de Montredon et la station de Métro. A l'occasion des travaux d'aménagement, la reconfiguration des Avenues Georges Pompidou, Doumergue (D64) et de la rue Saint-Jean prévoit des liaisons cycles sécurisées vers la station de métro et des cheminements piétons sûrs et agréables.

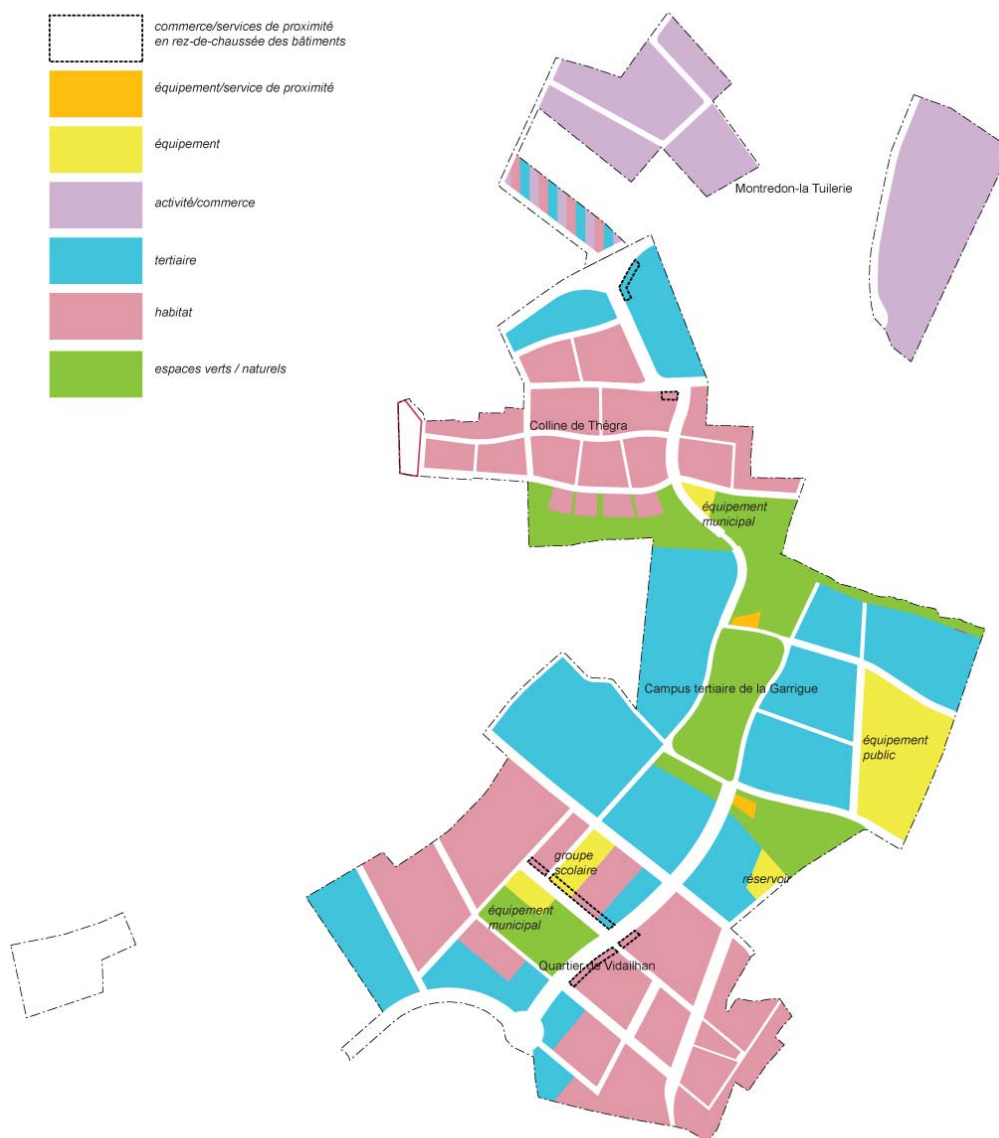
Enfin la majorité des voies secondaires créées sera à sens unique et équipées de stationnement longitudinal, afin de limiter la vitesse et de rendre ces voies sûres et agréables pour les piétons et les cycles.

Itinéraires et temps de déplacements pour piétons et cycles



3 - Le programme prévisionnel de l'opération

Le périmètre de la ZAC recouvre au total 106 hectares s'étendant de la rue Saint-Jean au Sud au Chemin de Montredon au Nord sur la Commune de L'Union. L'aménagement prévoit au total environ 31 hectares d'espaces publics, dont près de 15 hectares de parcs, jardins et espaces naturels.



La ZAC associe habitat, équipement, tertiaire et activité dans une mosaïque de quartiers ayant chacun sa « couleur » spécifique. Le programme prévisionnel des constructions comprend :

- 1.300 logements (individuels, intermédiaires et collectifs), soit environ 129.000 m² de surface hors oeuvre nette,
- 200.000 m² de SHON de bureaux et services,
- 43.000 m² SHON d'activité et commerce,
- 16.000 m² SHON d'équipements publics.

Ce programme est réparti de façon à renforcer le caractère spécifique de chaque quartier, créer des transitions douces en limites de quartiers existants et enrichir la palette

d'ambiances existante à Balma. La programmation est ainsi spécifique à chaque quartier, tant dans la distribution des fonctions, la densité et les typologies prévues.

A mi-chemin entre métro et centre-ville de Balma, le quartier de Vidailhan crée un trait d'union entre des quartiers résidentiels à l'Est, le futur campus tertiaire au Nord et la zone d'activités de Gramont à l'Ouest. Le quartier profite de sa situation de porte de la ZAC et d'étape entre centre-bourg et métro pour développer un ensemble urbain ouvert et une centralité locale autour des Jardins et le long de l'Allée. Il formera à terme un quartier urbain mixte de densité modérée, associant les constituants d'un quartier divers et actif : jardins publics, habitat, équipements, services et commerces de proximités, bureaux. Ces différentes fonctions seront associées dans des îlots ouverts définis par une trame de rues arborées orientées vers les Jardins de Vidailhan. Les îlots d'habitat associeront également différentes typologies de logement, de la maison de ville à l'immeuble collectif.

Le quartier de la Garrigue est dédié aux activités tertiaires (bureaux), regroupées en ensembles compacts dans un campus paysager au cœur duquel est situé le Parc de la Garrigue. Le cadre privilégié et l'échelle du campus en font un ensemble fort et identifiable à l'échelle de l'agglomération. Le parc au cœur du campus peut accueillir progressivement des services et équipements dédiés aux usagers du campus, le parc lui-même étant ouvert à l'ensemble des Balmanais. Un îlot est réservé dans le campus pour un équipement public majeur.

La colline de Thégra offre un cadre remarquable à un nouveau quartier de bureau et d'habitat. Les lots dédiés au tertiaire bordent la Route de Lavaur (D112) profitent de la visibilité offerte par une des voies principales d'accès à la métropole toulousaine. Sur le coteau, entre les quartiers résidentiels aujourd'hui enclavés de Montredon et les espaces naturels du vallon de la Garrigue, se développe un nouveau quartier d'habitat constitué d'une grande variété de typologies bâties. Le programme associe logement individuel, intermédiaire et petit collectif dans un tissu urbain aéré, créant une ambiance de « campagne à la ville ». L'ensemble du quartier est desservi grâce au nouveau carrefour giratoire sur la D112, qui ouvre un lien nouveau entre quartiers d'activités, de bureaux et de logements, et offre la possibilité d'implanter des services de proximité autour du Rond-Point (restauration...).

Le quartier de Montredon-la Tuilerie offre des lots d'échelle variée à des activités variant de la petite unité artisanale au commerce d'échelle comparable aux enseignes existantes. Le quartier de Montredon à l'Union, renforce et densifie son réseau d'activités mixtes commerciales, artisanales et tertiaires autour du Chemin de Montredon requalifié et complété par une desserte secondaire. Le site de la Tuilerie, parfaitement desservi depuis la D66 entre les giratoires de la Tuilerie et de Montredon, offre de grandes parcelles disposant d'une visibilité et d'une accessibilité optimale depuis les routes départementales. Il peut accueillir une enseigne commerciale importante au Nord, près de la D112, ainsi que plusieurs locaux d'activités de taille moyenne au sud le long de la D66.

IV - LE PROJET DE ZAC AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DES ENJEUX SUPRA-COMMUNAUX

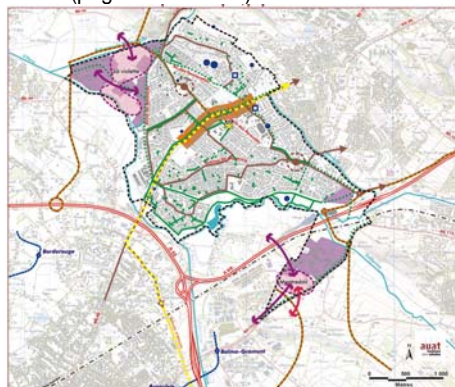
1 - Au regard du PLU en vigueur

Inscription dans les grandes orientations d'aménagement développées dans le PLU

Dans le cadre de cette procédure, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fait l'objet d'une validation par les élus de l'Union. Dans ce projet, la ville de l'Union a déjà pris en considération dans son développement l'aménagement du secteur de Gramont. En conséquence, le projet de la ZAC a été pris en compte lors de l'élaboration du PADD, et s'inscrit dans la droite ligne des orientations qu'il propose à travers les orientations suivantes inscrites dans le document du PADD :

1 – Établir un nouvel équilibre emploi / population à l'échelle communale.

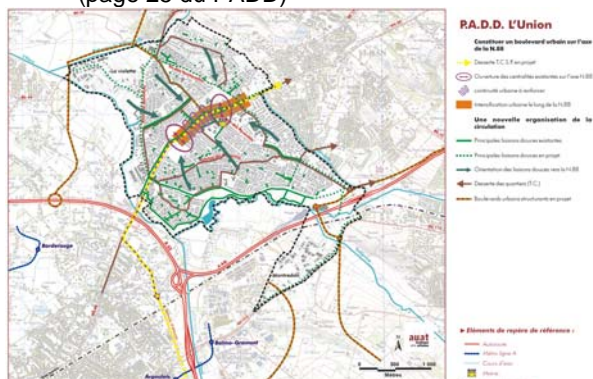
(page 11 du PADD)



- Orienter l'accueil d'activités sur les territoires réservés à cet effet
- Intégrer les projets de nouvelles infrastructures dans l'aménagement des territoires d'activité
- Instituer une logique de développement économique intercommunale
- Permettre l'accueil de populations nouvelles

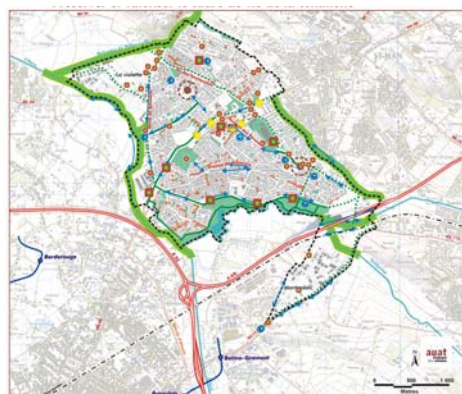
2 – Renforcer une centralité identitaire autour du futur axe de TCSP

(page 25 du PADD)



- Constituer un boulevard urbain sur l'axe desservi par le TCSP
- Développer une nouvelle organisation de la circulation au sein de la commune

3 – Préserver et valoriser le cadre de vie de la commune

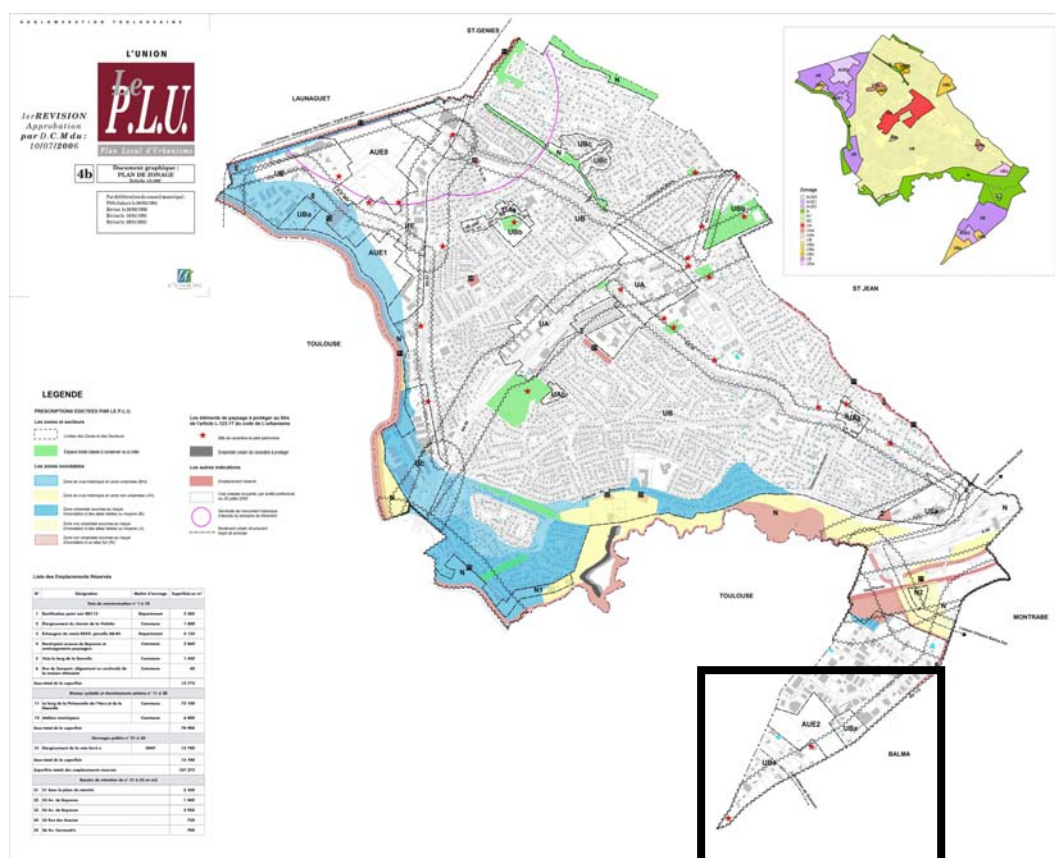


- Poursuivre la constitution de la ceinture verte de la commune
- Valoriser le patrimoine historique et architectural de la commune
- Renforcer la présence et la qualité des espaces verts au sein des quartiers résidentiels
- Privilégier l'accueil d'activités non polluantes

Inscription actuelle dans le règlement du PLU

Les zones concernées par le projet de la ZAC Gramont sont actuellement :

- soit inscrites en zone à urbaniser : **AUE 2**, dans laquelle l'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à conditions .
- soit inscrites en zone urbanisée **UB a**, situées entre le chemin de Montredon et la RD 112,
- Par ailleurs, le tracé indicatif des « Allées de Gramont » sera modifié pour s'incérer dans le gabarit existant du « Chemin de l'armée ».

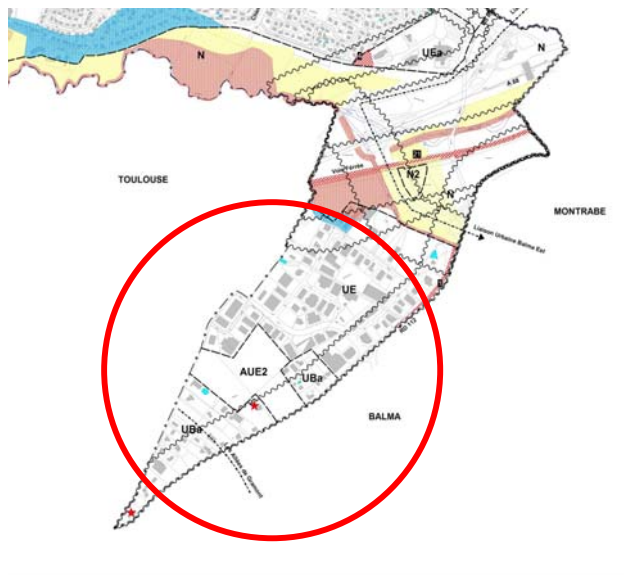


2 - Les principes du futur règlement de la ZAC

Le Projet urbain



Le zonage de la ZAC Gramont dans le PLU



Le zonage de la ZAC Gramont est composé de 2 secteurs

- **Le secteur AUE 2** (surface 6,8 ha), zone destinée à recevoir à court et moyen terme des équipements d'agglomération et des activités à caractère industriel, artisanal et commercial compatibles en matière de nuisances avec les activités proches existantes, **hauteur maximum 13m.**

- correspondant au quartier de Montredon-La Tuilerie.

- **Le secteur UB a**, zone mixte destinée à recevoir des logements, des activités et des services,

Hauteur maximum pour les constructions : 7m.

Toutefois, pour les bâtiments publics et les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif ainsi que pour les activités en secteur UBa, la hauteur des constructions peut atteindre 13m.

- correspondant également au quartier de Montredon-La Tuilerie.

Les principales règles mises en place :

- **Emprises de voies (Art.3)** : Une emprise minimum sera indiquée suivant les principales catégories de voies de la ZAC. Ces dimensions seront conformes aux profils établis dans le Projet Urbain (voies primaires, secondaires, tertiaires) et repris dans les Orientations d'aménagement.
- **Assainissement (Art. 4)** : Reprises des règles du Grand Toulouse
- **Règles d'implantations (Art.6,7,8)** : Elles seront conformes aux choix validés pour le projet urbain de la ZAC.

En, toute construction nouvelle, et pour tous les niveaux, doit être implantée à une distance minimale de **25 mètres** par rapport à l'axe de la R.D. 112.

L'implantation des constructions se fait à l'alignement ou en retrait, minimum de 5 mètres, conformément aux orientations d'aménagement.

- **Stationnement (Art.12)** :

- Logement :
 - 1 place de stationnement pour une SHON minimale de 60m²
 - 2 places de stationnement pour une SHON supérieure à 60m²

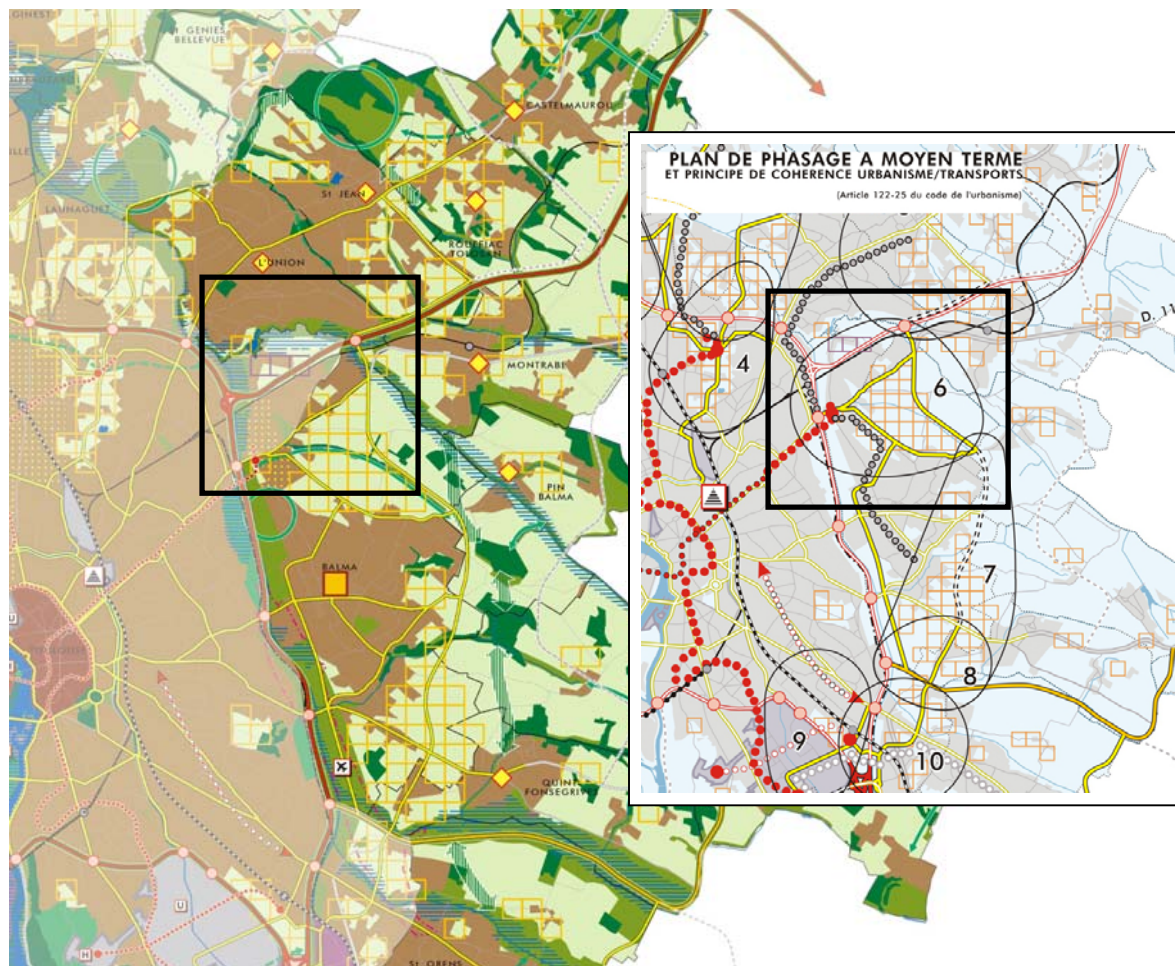
- Bureaux :
 - 1 place pour 40m² de SHON

- **La capacité à construire (Art.14)**, sera conforme aux SHON et COS définis au dossier de réalisation de la ZAC :

En **UB a** le Cos reste de 0,25 pour les habitations et néant pour les activités

3- Au regard du SDAT (approuvé le 11 décembre 1998)

Le Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine (SDAT) approuvé par le SMEAT le 11 décembre 1998 et mis en compatibilité le 30 mai 2002 et le 29 janvier 2007 identifie l'ensemble du secteur Est comme un territoire d'accueil et de développement diversifié et harmonieux et le site de Gramont comme l'une des cinq « Portes urbaines » de l'agglomération toulousaine.



La réalisation de la ZAC Balma-Gramont s'inscrit dans le territoire de cohérence Urbanisme/Transport N°6, « Porte de Lyon » du Schéma Directeur. Ce secteur de cohérence conditionne le développement urbain de ce territoire à la réalisation des infrastructures prioritaires, ligne A de métro à Gramont, du transport en commun en site propre sur la RN 88 et de boulevards urbains structurants. Ces projets programmés à moyen terme visent le développement équilibré de l'agglomération et l'adéquation Urbanisme/Transport à l'intérieur de ce territoire, au fur et à mesure de l'urbanisation. Le développement urbain de la ZAC Balma-Gramont bénéficiera donc :

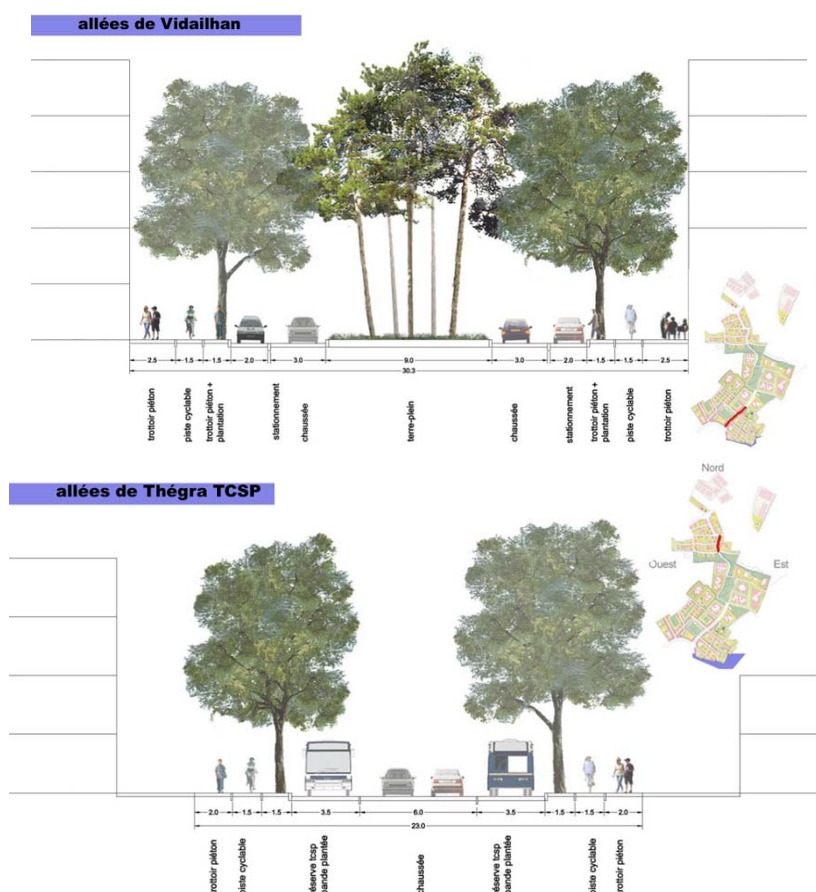
- du prolongement de la ligne A du métro (mise en service Décembre 2003),
- de la ligne de bus en site propre sur la RN 88, en cours d'études par TISSEO SMTIC,
- de la création d'une première partie, section RD112 / Gramont du maillage de boulevards urbains structurant à l'Est de Balma.
- et vers Balma, de la ligne de bus en site propre, sous Maîtrise d'Ouvrage TISSEO SMTIC, du terminus métro de la ligne A de Gramont vers Balma Centre (mis en service fin 2005),

Sur ce point particulier, au-delà du développement urbain programmé sur la ZAC de Gramont, et afin d'engager une urbanisation de l'ensemble de ce secteur de développement identifié au Schéma Directeur, la réalisation de la Liaison Urbaine Balma Est (LUBE) est d'ores et déjà envisagée. En effet, par délibération en date du 1^{er} mars 2004, le Grand Toulouse s'est engagé dans cette perspective en assurant la maîtrise d'ouvrage des études de faisabilité de ce boulevard (LUBE) sur la totalité du tracé afin d'examiner le projet dans son ensemble.

De plus, la ZAC Gramont intègre dans son plan de composition deux boulevards urbains qui assureront les liaisons affichées entre la RD112 au niveau de Gramont et au niveau de Montredon vers l'A68. Ces deux liaisons seront mises en place par :

- la continuité de la Rue Saint Jean (RD 64d) vers les allées de Vidailhan. Cet axe constituant l'un des boulevards structurants inscrit au SDAT entre la RD 112, au métro Balma Gramont vers la LUBE,
- et par un axe structurant de la RD 112 à Montredon vers les allées de Thégra qui participe et complète le maillage du secteur.

Ces deux voies se réuniront au niveau du Parc de Thégra pour une connexion au futur boulevard urbain Est (LUBE) de Balma étudié par le Grand Toulouse. (voir schéma ci-après)



La ZAC de Gramont, d'une superficie de 107 hectares, correspondant environ à 12 des pixels du SDAT, représente moins de 40% du potentiel de développement du territoire de cohérence N°6 d'environ une trentaine de pixels et déjà urbanisé sur les secteurs de Gabardit - Toulouse et Tuilerie –Balma (soit environ 10% du secteur de cohérence n°6).

Le maillage de la ZAC Gramont, continuité de la Rue Saint Jean (RD 64d) vers les allées de Vidailhan et Parc de Thégra, s'inscrit pleinement dans les orientations d'aménagement du secteur Est tel que décrit au SDAT au regard du développement induit par ce projet et est compatible avec les principes arrêtés par le SMEAT d'ouverture à l'urbanisation de la zone

de cohérence Urbanisme/Transport n°6 du secteur de Gramont, considérant les boulevards des opérations majeures d'urbanisme comme voies initiant les boulevards urbains structurants du Schéma Directeur (cf. Délibération du Comité syndical du SMEAT du 17 novembre 2000).

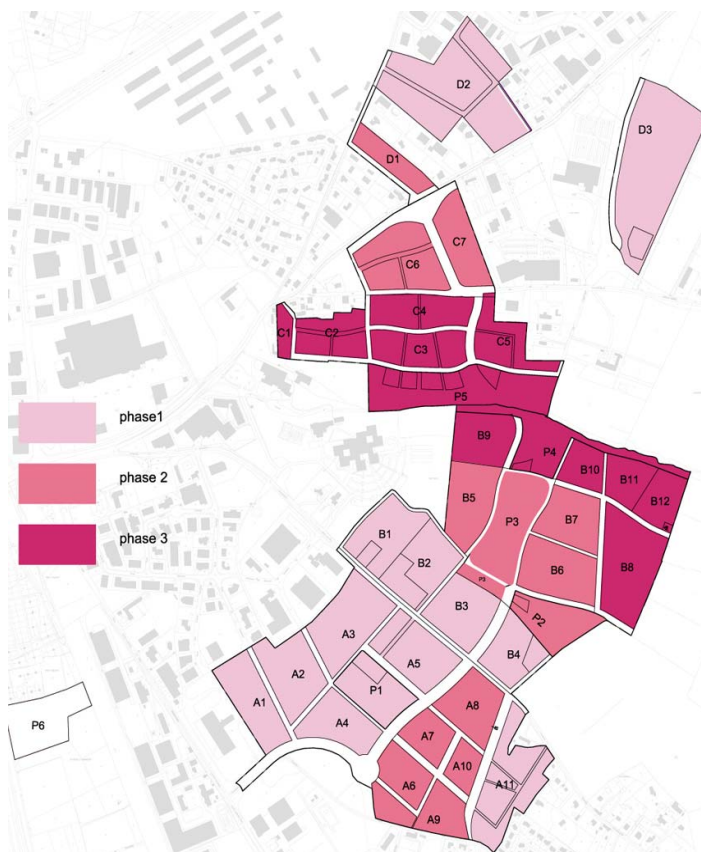


D'autre part, la programmation affichée de la ZAC Gramont prévoit dans son rythme de construction, 3 phases d'aménagement de trois à quatre ans chacune (voir schéma ci-dessous). La mise en place de ces 3 phases permettra une meilleure gestion dans le et organisation des déplacements temps sur le secteur et permettra la réalisation des différentes voiries et infrastructures de transports collectifs qui sont prévues pour accompagner ce projet.

La **Phase 1** de 2008 à 2011, quartier de Vidailhan et Campus de la Garrigue (environ 560 logements et 95 000m² d'activités), permet la réalisation des allées de Vidailhan, premier axe prévu au Schéma Directeur vers le Parc de Thégria et vers la LUBE.

La **Phase 2** de 2011 à 2014, continuité de Vidailhan, du Campus de la Garrigue Garrigue et Thégria (environ 400 logements et 80 000m² SHON d'activités).

La **Phase 3** au delà de 2014 représentant la suite de la programmation prévue sur la ZAC (environ 350 logements et 26 000m² SHON d'activités).



3 - Au regard du PDU

Le projet est compatible avec les orientations et objectifs fixés par le Plan de Déplacements Urbains (PDU) adopté par le Comité Syndical du SMTc le 21 mai 2001, approuvé par arrêté préfectoral le 12 juin 2001 et mis en révision par le Comité Syndical du SMTc le 18 juin 2001.

Le PDU met notamment en évidence l'importance des boulevards urbains et du métro dans le raccordement du secteur Est à l'agglomération.

4 - Au regard du PLH

Le projet est compatible avec les orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par le conseil de communauté du 21 décembre 2001.

Dans son « Porter à connaissance », joint en annexe du PLU, le Grand Toulouse a défini les objectifs à atteindre pour la ville de Balma sur l'ensemble de son territoire et en particulier sur la ZAC de Gramont, pour l'accueil du logement social. La ZAC Gramont a été identifiée comme un site prioritaire d'accueil de l'habitat par le Grand Toulouse.

La commune de Balma va au-delà des 20 % de logements sociaux fixés par le PLH en fixant la proportion de logements sociaux à 25 % du total de logements.

5 - Schéma de Développement Commercial de l'Aire Urbaine de Toulouse

Le projet est cohérent avec le Schéma de Développement Commercial de l'Aire Urbaine de Toulouse approuvé le 23 mars 2005 par l'Observatoire Départemental d'Equipeement Commercial (ODEC) de la Haute Garonne.

La ZAC Gramont de par sa programmation et l'organisation urbaine qu'elle propose est en adéquation avec les principales orientations du schéma qui se déclinent autour de cinq grands enjeux :

- 1) L'aménagement et l'équipement équilibré du territoire,
- 2) L'attractivité de la métropole, la valorisation des fonctions métropolitaines de la ville centre et le renforcement des centres-villes,
- 3) La vitalité du commerce de proximité, facteur d'intégration des habitants,
- 4) Une organisation du commerce et de la Ville plus proche des habitants et davantage en cohérence avec les politiques publiques (SCOT, politique de l'habitat, transports, implantation de services publics ...) et le respect de l'environnement,
- 5) Le dialogue acteurs publics et privés autour d'un projet de développement du commerce.

6 - Charte pour l'Environnement

Le Grand Toulouse s'est engagé dans la réalisation d'une charte pour l'Environnement destinée à définir sa politique environnementale. Cette première étape consiste en la constitution d'un diagnostic portant sur six thèmes : la valorisation du patrimoine (atlas des paysages, l'axe Garonne et les gravières), la protection des ressources, la prévention des risques et la lutte contre les nuisances, l'information et l'éducation à l'environnement.

A partir de cette base de connaissances commune à tous les partenaires, le Grand Toulouse identifiera les pistes d'actions de sa stratégie environnementale.

La ZAC Gramont est cohérente avec les orientations prises dans cette charte.

[illegible]

2- Modification du règlement écrit de la zone 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB recouvre en totalité une surface d'environ 443,3 hectares (418 ha pour le secteur UB). Elle regroupe la majorité du territoire urbain de la commune, et est constituée de lotissements et d'ensembles d'habitations, ainsi que de rares terrains de faible surface, libres de toute occupation. Les constructions pavillonnaires datent des années 1950. Le territoire est presque totalement bâti.

Cette zone, à vocation essentiellement d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics, comprend :

Un secteur UBa (d'une surface d'environ 13,4 hectares), mixte à dominante pavillonnaire de faible densité, et de terrains accueillant de l'activités. Ce secteur est issu d'anciennes zones NB dans la pointe Sud de la commune (Montredon), et de la zone UE au Nord, dans la zone de La Violette.

Un secteur UBb (d'une surface d'environ 8,7 hectares), exclusivement destinés à l'accueil d'habitations, compte tenu de la qualité environnementale des sites. Deux territoires sont concernés : le premier, anciennement NB, est situé dans le triangle entre la RN88, le chemin de Belle Hôtesse et la limite avec Saint Jean ; le second anciennement UB, est situé au sud du hameau de Cornaudric, avec pour partie un Espace Boisé Classé.

Un secteur UBc (d'une surface d'environ 3,2 hectares), correspondant à l'ancienne partie dense de la ZAC des Bastides. Elle regroupe de l'habitat groupé, des petits collectifs et des commerces, bureaux et services, dans un environnement paysagé de qualité (en bordure d'une zone N).

Le règlement établi a pour objectif :

- . de préserver le caractère résidentiel de la zone et la diversité des secteurs en terme de densité du bâti,
- . de maintenir le niveau d'équipements et de services nécessaire à la vie et à l'équilibre de ces quartiers,
- . de limiter et de soumettre à conditions particulières les autorisations de constructions en secteur inondable,
- . de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende (au titre de l'article L.123-1-7°).
- . d'intégrer les nouvelles prescriptions en zone inondable du PPR

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
- 3 - L'ouverture de carrières.
- 4 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R. 442-1 à R. 442-13 du Code de l'urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes aux publics.
- 6 - Le stationnement de plus d'une caravane ou camping-car par unité foncière ainsi que le stationnement de caravane ou camping-car destiné à l'habitation principale des occupants.
- 7- **En zone inondable, en parties urbanisées d'aléa faible à moyen (en bleu) et de crue historique (en bleu hachuré)**, d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (annexe 5i2) :
 - le stockage de matière dangereuse ou de produits flottants tels que ceux figurants dans la liste annexée au règlement, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux,
 - les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
 - la création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après),
 - l'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage,
 - toute occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, soumises à prescriptions.

En zone inondable, hors parties urbanisées d'aléa faible à moyen (en jaune), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (annexe 5i2) :

- les mêmes occupations et utilisations du sol qu'en zone bleue et bleue hachurée ci-dessus,
 - toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite.
- 8 - En UBb, toutes constructions autres que celles à usage d'habitation.

ARTICLE UB 2 -OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions à usage artisanal et industriel ne doivent pas entraîner de nuisances pour le voisinage.

- 2 - En secteurs UB et UBa, pourront être autorisées les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou bien au fonctionnement des constructions autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur sur la protection de l'environnement et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et dangers qu'elles sont susceptibles de présenter.
- 3 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
- 4 - **En zone inondable d'aléa faible à moyen (en bleu et jaune au plan graphique) :** les occupations et utilisations du sol soumises à prescriptions situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique sont énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (en annexe 5i du présent PLU).
- En zone inondable de crue historique (en bleu hachuré au plan graphique) :**
- la construction de bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants tels que définis en § 3.2. et § 3.3. du PPR pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée (bleue), sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit surélevé de 30 centimètres par rapport au terrain naturel et que la construction soit implantée dans le sens de l'écoulement des eaux ;
 - les autres utilisations et occupations du sol autorisées pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée (bleue) dans le PPR (en annexe 5i du présent PLU), restent autorisées sous les mêmes conditions.
5. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse (annexe 5k du PLU) approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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 fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, ou un trafic plus élevé que l'autre peut être interdit.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques (dans la mesure du possible, limités à 1 par unité foncière en bordure du la R.N. 88).

En secteur UBa (secteur de Montredon) et dans la mesure du possible, les accès se feront sur le chemin de Montredon ; en cas d'impossibilité, les accès sur la RD 112 seront autorisés de façon limitée.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

2.2. Les voies en impasse sont interdites si elles desservent plus de trois habitations. Elles peuvent cependant être autorisées par l'administration si elles visent à améliorer la composition du plan de masse de l'opération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans ce cas, un dispositif de retournement doit être prévu en fin d'impasse.

Pour trois habitations et moins, le dispositif de retournement n'est pas exigé, il est autorisé un passage d'au moins 5 mètres de large en servitude ou en indivis.

2.3. D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu d'un Plan de masse :
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations : voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie de liaison inter-quartiers.

3 - Voies cyclables et chemins piétons

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a). La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescription générale

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.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

1.2. Dans les opérations d'ensembles de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le service départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées lorsqu'il existe. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Les réseaux d'eau pluviale et d'assainissement situés dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

2.1. **Eaux usées** (eaux usées domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b1.

Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, à la date d'approbation du règlement, pourra être autorisée la mise en place d'un dispositif autonome temporaire en accord avec le service gestionnaire de la CAGT et ce, jusqu'à raccordement au réseau collectif d'assainissement. Les dispositifs de traitement sont fixés dans le cahier des charges de l'assainissement autonome du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b1.

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.

2.2. **Eaux usées non domestiques**

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3. **Eaux pluviales** (eaux atmosphériques et assimilables)

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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 ou au terrain, en accord avec le service d'assainissement gestionnaire.

3 - Réseaux divers

- 3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.
- 3.2. Sauf impossibilité technique, les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...).
- 3.3. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. En UBb, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif, doit avoir une superficie minimale de 4 000 m².

Cette disposition ne s'applique pas pour les aménagements, extensions (sans création de logement nouveau) et création d'annexes liées aux constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement).

2. En UB, UBa et UBc : néant.

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

- 1 - Toute construction nouvelle et pour tous les niveaux doit être implantée à une distance minimale de :

- . 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la R.N. 88
- . 6 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 77f,
- . 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 59 sur le tronçon situé à l'Est du carrefour entre la R.D. 59 et le chemin de la Rivière,
- . 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 61,
- . 15 mètres par rapport à l'axe de l'avenue de Bayonne,
- . 35 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 112 pour les habitations, 25 m. pour les activités.

2 - Autres voies

Toute construction nouvelle, et pour tous les niveaux, doit être implantée de la manière suivante :

- . les constructions ou parties de constructions autres que garage, abri voiture ou locaux affectés au stationnement de véhicules, doivent être implantées à 4 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées. Sur les voies piétonnes et emprises publiques existantes ou futures (ER) hors voirie, cette distance est ramenée à 3 mètres ; secteur UBb, cette distance est fixée à 6 m.
- . les constructions ou parties de constructions affectées au stationnement de véhicules (garage, abri de voiture, ...) doivent être implantées à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes, projetées ou prévues en emplacement réservé et emprises publiques existantes hors voirie ;

3 – Implantation des piscines

Excepté en bordure de la RN88 et des routes départementales, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

En bordure de la RN88, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètre de la limite d'emprises publique (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

En bordure des routes départementales, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprises publique (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

4 - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1 et 2 sont possibles :

- 4.1. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations existants ou projetés, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, d'autres implantations, à l'alignement de la voie ou en retrait, peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un Plan de Masse :
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- 4.2. Pour les extensions dans les lotissements anciens, au vu du Plan de masse et uniquement sur les voies intérieures.
- 4.3. Excepté en bordure de la R.N. 88, à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- 4.4. Excepté en bordure de la R.N. 88, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être imposées en conservant l'alignement existant.
- 4.5. Pour les opérations de démolition-reconstruction. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

- 4.6. Excepté en bordure de la RN88 et de la RD59, les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services publics pourront être implantés, à l'alignement de la voie ou en retrait.

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

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à :

- 3 mètres en secteurs UB,
- 4 mètres en secteurs UBa et UBb.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- 2.1. En UBc et dans les lotissements et les ensembles de constructions groupées, le permis de lotir, ou de construire, définira précisément ces nouvelles implantations. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments à édifier en périphérie de l'unité foncière de l'opération.

2.2. En limites séparatives :

- 2.2.1. Sous réserve que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative et que la hauteur n'excède pas 2,5 mètres, mesurée sur sablière et 3,7 mètres au faîtage.
- 2.2.2 Ou sous réserve que cette construction s'inscrive dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante, sous réserve de respecter, pour les autres limites séparatives, les différentes dispositions du présent article.
- 2.2.3 Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif.
- 2.2.4 Ne sont admis en limites séparatives que les murs pignons et/ou le mur de façade sur sablière.

3 - Implantations des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse), dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre du terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, le recul devra être de 2 mètres.

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

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

Les piscines et bâtiments publics pourront être implantés à moins de 3 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Excepté pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif,

- 1 - En UB, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière (hors emprise piscine).
- 2 - Dans le secteur UBa, ce coefficient est limité à 30 % pour les habitations et 40 % pour les activités. Dans tous les cas, l'emprise au sol des bâtiments d'habitation et d'activité sur une même unité foncière ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- 3 - En secteur UBb, ce coefficient est limité à 10%
- 4 – En secteur UBc : néant.
- 5 - Les emprises au sol des nouvelles constructions, extensions et changements de destination situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i du présent PLU.
- 6 - Dans le cas de lotissements, les coefficients d'emprise définis ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.
2. Toutefois, pour les bâtiments publics et les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif ainsi que pour les activités en secteur UBa, la hauteur des constructions peut atteindre jusqu'à ~~10 m.~~ 13 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- . une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région.
- . la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (Cf annexe 5a) reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

Les matériaux des nouvelles constructions et extensions situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i du présent PLU.

2 - Toitures

- 2.1. Les matériaux de couverture pour les constructions doivent être obligatoirement la tuile canal ou une tuile en terre cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment impose un autre type de couverture. Les pentes de toitures devront être comprises entre 28 et 40 %. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout autre procédé assimilable. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.
- 2.2. Pour les vérandas, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés lorsqu'ils ne seront pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction. Ces projets de vérandas devront respecter dans leurs compositions le caractère initial de l'existant ou de l'architecture de base.
- 2.3. Les bâtiments publics (école, C.E.S., gendarmerie, etc...) pour des raisons d'importance de couverture, pourront adopter un autre matériau de couverture que la tuile, en essayant toutefois d'en harmoniser les teintes.
- 2.4. Pour des raisons d'homogénéité, les extensions limitées des constructions existantes couvertes en toiture terrasse pourront être réalisées en toiture terrasse également.

3 - Clôtures

- 3.1. Les clôtures sur voies, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètre et 2 mètres le long de la RN 88 par rapport au trottoir, en l'absence de trottoir, au terrain naturel côté voie. Elles devront être constituées :

- . d'un mur bahut surmonté de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
- . d'un mur bahut surmonté d'une rambarde de bois teinté,
- . ou d'un mur plein.

Toute clôture constituée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes devra être doublée d'une clôture telle que citée ci-dessus.

Pour les murs de soutènement du terrain naturel et de plus de 1,20 mètre par rapport au niveau du trottoir (1,60 mètre le long de la R.N. 88), la hauteur du mur plein ne devra pas excéder de plus de 0,40 mètre le terrain naturel. Ce mur plein pourra être toutefois surmonté d'une clôture (rambarde, grillages ou grilles) de 1,20 mètre maximum.

- 3.2. Les clôtures sur cheminements piétons, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,60 mètre par rapport au terrain naturel et devront être constituées :

- . d'un grillage,

. ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un grillage.

- 3.3. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel et devront être constituées :

- . d'un grillage,
- . ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté ou non d'un grillage.

Pour les murs de soutènement en deçà de 1,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel (1,60 mètre le long de la R.N. 88), la hauteur du mur plein ne devra pas excéder de plus de 0,40 mètre le terrain naturel. Ce mur plein pourra être toutefois surmonté d'une clôture (rambarde, grillages ou grilles) de 1,20 mètre maximum.

- 3.4. Toutefois, d'autres types de clôtures visant à améliorer les espaces privatifs de la parcelle peuvent être autorisés dans les lotissements et ensembles d'habitations.

- 3.5. Les clôtures en zone inondable, devront être ajourées et limitées à une hauteur de 1,50 mètres y compris la possibilité d'un mur bahut de 0,40 mètre de hauteur ; l'espacement des poteaux support doit être au minimum de 2,50 mètres.

- 3.6. Les clôtures de type canisses, bardage ciment ou similaire sont interdites, de même que les clôtures du type plaque de ciment et les panneaux de type plastique ou plexiglas.

- 3.7. Les clôtures liées au cimetière et à son extension devront avoir une hauteur de 1,80 mètre minimum en mur plein.

4 – Couleurs et matériaux

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Les enduits doivent être :

- . soit laissés couleur chaux naturelle,
- . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les portes et menuiseries en bois seront peintes de préférence.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), est interdit.

5 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage

- 5.1. Elles doivent respecter le règlement local communal.

- 5.2. Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et

être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf Documents d'information 6d).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de superficie des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des chaussées, respecter au minimum les normes cumulables définies ci-dessous par fonctions et être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation et habitat en collectif), un minimum de 1 place par lot ou logement devra être réalisée dans les espaces collectifs. Celle-ci pourra cependant être modulée en fonction des contraintes propres à l'opération.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules pourra être assuré dans le voisinage de l'unité foncière.

Les stationnements des véhicules situés dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i du présent PLU.

1 – Stationnement automobile

1.1 - Habitations

Il est exigé une place de stationnement pour une surface de plancher hors œuvre nette minimale de 60 m², et 2 places pour une surface de plancher hors œuvre nette supérieure à 60 m². Au moins une place par logement devra être couverte et fermée. Toutefois, sur les unités foncières limitrophes à la zone N et comprenant au moins 5 places de stationnement, ces dernières pourront simplement faire l'objet d'un traitement sous forme de pergolas végétales découlant d'une approche paysagère portant sur l'ensemble de l'opération.

1.2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

1.3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette affectée à la vente.

1.4 - Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, sauf pour les restaurants ayant une salle de moins de 50 m².

1.5 - Etablissements industriels et entrepôts

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6 - Etablissements hospitaliers et para-hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

1.7 - Etablissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du deuxième degré.

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

2 - Stationnement des deux-roues

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface hors œuvre projetée avec un minimum de 10 m².

De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local fermé, et de préférence intégré au bâtiment principal.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants et de qualité ou d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de dix arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement. Il doit être planté un minimum de dix arbres par hectomètre de voie.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

5.1. En UB et UBa, sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de jardin.

Pour les bâtiments publics, cet espace vert pourra être traité en espace mixte.

5.2. En UBb, sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de jardin.

5.3. En UBc, les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traité en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25% de la superficie du terrain.

5.4. En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement minimum. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m². Au vu d'un Plan de masse, pour des aménagements plus urbains (place, square, etc), des surfaces inférieures ou un espace vert multi-sites pourront être acceptés.

6 - Haies

En limite séparative, toute clôture devra être doublée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes.

7 – Aménagement des espaces verts et plantations en zone inondable

Les aménagements de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs et les plantations d'arbres à haute tige situés dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1 - En secteurs UB, le C.O.S. est fixé à 0,4.
Dans tous les cas, sur les unités foncières existantes, une surface de planchers hors œuvre nette de 160 m² pourra être atteinte.
- 2 - En secteur UBa, le C.O.S. est fixé pour les habitations à 0,25 et 0,15 dans les zones inondables.
Pour les activités : Néant.
- 3 - En secteur UBb, le C.O.S. est fixé à 0,10.
- 4 - En secteur UBc : néant.
- 5- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, le C.O.S. s'applique sur la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition du C.O.S. par lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.
- 6- Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles UB3 et UB13.
- 7- Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés (article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme).

3- Modification du règlement écrit de la zone AUE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère de la zone

La zone AUE recouvre en totalité une surface d'environ 14,5 hectares.

Elle est une réserve foncière destinée à l'accueil d'activité économiques.

Elle comprend deux sites et est urbanisable sous forme de Z.A.C. ou d'opérations d'ensemble portant sur une surface minimale de deux hectares.

Le secteur AUE1 (d'une surface d'environ 7,7 hectares) est localisé dans la zone d'activité des Violettes , au Sud, entre l'Hers et le chemin des Violettes. Il fait partie de la zone de cohérence n°3 du SDAT et illustre le principe de complémentarité urbanisme /transport et renseigne sur les cohérences à organiser entre potentialités de développement et la réalisation dans le temps des infrastructures de transport.

Ce secteur fait l'objet d'un schéma de principe qui illustre les orientations d'aménagements, en lien avec la valorisation des berges de l'hers.

Le secteur AUE2 (d'une surface d'environ 6,8 hectares) est situé dans la pointe Sud de l'Union, à la Tuilerie, bordée par la R.D. 112 et Balma à l'Est et le chemin de Montredon et Toulouse à l'Ouest.

Cette zone fait partie de la ZAC intercommunale de Balma Gramont, créée par le conseil de Communauté du 13 décembre 2004.

Ce secteur fait l'objet ~~d'une orientation d'aménagement spécifique dans le cadre de la ZAC, d'un schéma de principe qui illustre les orientations d'aménagements, et devra intégrer : le réaménagement d'une liaison entre la route de Lavaur et le chemin de Montredon, le désenclavement des habitations desservies aujourd'hui depuis la route de Lavaur (en UBa) et un principe d'organisation interne de la zone entre l'avenue d'Hermès et le chemin de Montredon.~~

Cette zone est destinée à recevoir à court et moyen terme des équipements d'agglomération et des activités à caractère industriel, artisanal et commercial compatibles en matière de nuisances avec les activités proches existantes.

Le règlement établi a pour objectif :

de maîtriser l'urbanisation de cette zone en privilégiant une opération globale par secteur AUE1 et AUE2

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 2 - Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisir.
- 3 - Le stationnement de caravane ou camping-car destiné à l'habitation principale des occupants.
- 4 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - L'ouverture de carrières.
- 6- **En zone inondable de crue historique (en bleu hachuré), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) :**
 - le stockage de matière dangereuse ou de produits flottants tels que ceux figurants dans la liste annexée au règlement, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux,
 - les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
 - la création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après),
 - l'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage,
 - toute occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, soumises à prescriptions.

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

1. **En AUE1, dans la zone d'activités de la Violette,** les opérations d'ensemble portant sur une surface minimale de 2 ha. et à usage d'activités, hôtelier, de restauration, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, industriel, de stationnement de véhicules, sont autorisées, sous réserve de conditions de dessertes compatibles avec une desserte rationnelle de l'ensemble de la zone **AUE**, et devra mettre en œuvre l'Orientations d'aménagement **jointe au PLU**.
~~—, en lien avec,~~
En AUE2, dans la ZAC de Gramont, **les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles AUE3 et AUE4 ci-dessous, et seront aménagés suivant les principes de l'Orientation d'aménagement jointe au PLU en lien avec la future.**
2. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ou des services généraux, dont la surface hors œuvre nette totale n'excède pas 200 m² par unité foncière, sont autorisés : dans tous les cas la surface de bâtiments d'habitation ne pourra excéder 50 % de celle des bâtiments d'activités associés.
3. Les constructions à usage artisanal et industriel ne doivent pas entraîner de nuisances pour le voisinage.

4. **En zone inondable de crue historique (en bleu hachuré)**, d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) :
- la construction de bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants tels que définis en § 3.2. et § 3.3. du PPR pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée (bleue), sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit surélevé de 30 centimètres par rapport au terrain naturel et que la construction soit implantée dans le sens de l'écoulement des eaux ;
 - les autres utilisations et occupations du sol autorisées pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée dans le PPR en annexe, restent autorisées sous les mêmes conditions..
5. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse (annexe 5k du PLU) approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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 fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Toute parcelle non desservie par une autre voie ouverte à la circulation publique que la liaison autoroutière et les bretelles des échangeurs est inconstructible.

Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

En AUE2, aucun accès ne sera autorisé sur la RD 112.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de ~~10~~ 9,5 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

2.2. Les voies en impasse sont interdites si elles desservent plus de trois lots. Elles peuvent cependant être autorisées par l'administration si elles visent à améliorer la composition du plan de masse de l'opération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans ce cas, un dispositif de retournement doit être prévu en fin d'impasse.

Pour trois lots et moins, le dispositif de retournement n'est pas exigé.

2.3. D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu d'un Plan de masse :
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des lots : voie structurant la zone, voie de liaison inter-quartiers.

2.4 Voies structurantes

Sur les principales voies structurantes mentionnées sur le plan et conformément à la légende, la largeur minimum de chaussée est de 6 mètres.

3 - Voies cyclables et chemins piétons

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a). La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescription générale

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.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

1.2. Dans les opérations d'ensembles de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le service départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. **Eaux usées** (eaux usées domestiques)

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b1.

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.

2.2. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b1.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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 ou au terrain, en accord avec le service d'assainissement gestionnaire.

2.4. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.2 .

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des Autorités compétentes. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés).

3.2. Sauf impossibilité technique, les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets,

armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...).

- 3.3. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT.

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

- 1 - Toute construction nouvelle, et pour tous les niveaux, doit être implantée à une distance minimale de :

En AUE2 :

.75-25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 112 pour toute construction.

~~Cette prescription pourra être révisée dans le cadre d'une modification du PLU au vu d'une étude urbaine et paysagère au sens de l'Art L111-4-1.~~

2 - Autres voies

- 2.1. Toute construction nouvelle et pour tous les niveaux doit être implantée à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres conformément aux orientations d'aménagement ~~une distance minimale de 10 mètres au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes, projetées ou prévues en emplacement réservé.~~

- 2.2. Par rapport aux voies piétonnes et emprises publiques existantes ou futures (ER) hors voirie, les constructions sont implantées à 5 mètres minimum des limites des emprises.

3 - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1 et 2 sont possibles

- 3.1. Excepté en bordure de la R.D. 112, les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement de la voie ou en retrait.

- 3.2. Des implantations à l'alignement de la voie ou en retrait sont possibles pour les installations et constructions de faible importance nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises.

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

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle 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 5 mètres.
- 2 - **En limite séparative et à l'exception des limites de la zone AUE**, les implantations sont possibles sous réserve que la hauteur de la construction mesurée sur sablière ou à défaut au dernier plafond, ne dépasse pas 3 mètres mesurée en tous points du bâtiment par rapport au sol naturel. Dans ce cas, la longueur de la construction implantée en limite séparative ne devra pas dépasser 10 mètres de longueur.

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

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

Les piscines et les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de service d'intérêt collectif, pourront être implantés à moins de 3 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - Excepté pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de service publics, l'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ne sont pas pris en compte, dans l'application du pourcentage indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.

Dans le cas de lotissement, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

- 2 - Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de service d'intérêt collectif, l'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 7 mètres, et à ~~12~~ 13 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- . une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains,...),
- . la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

2 - Couverture

La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %.

Il est admis comme matériaux de couverture des bâtiments abritant une activité les plaques de type fibro-ciment, plaques ondulées ou bac acier. Dans la mesure du possible, celles-ci seront de couleur "tuile".

Pour les bâtiments à usage d'habitation autorisés par l'article AUE1, la couverture devra être réalisée en tuiles canal ou tuiles en terre cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment impose un autre type de couverture.

Les toitures de type "toit-terrasse" pourront être admises au vu du projet architectural.

3 - Clôtures

3.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées de grilles ou grillage.

3.2. Toutefois, dans certains cas, pour limiter les nuisances engendrées par les constructions ou installations nouvelles (vues, odeurs,...), des clôtures opaques de 2 mètres pourront être autorisées. De même, d'autres types de clôtures visant à améliorer les espaces privatifs de la parcelle peuvent être autorisés dans les lotissements et ensembles de constructions groupées.

3.3. Les clôtures de type panneaux de béton, bardage ciment ou similaire sont interdites, de même que les clôtures de type plaque de ciment et les panneaux de type plastique ou plexiglas.

3.4. Les clôtures sur cheminements piétons ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1 mètre.

3.5. Les clôtures en bordure de voies publiques doivent dans tous les cas, être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

3.6 En zone inondable, les clôtures devront être ajourées.

4 - Couleurs et matériaux

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Les enduits doivent être :

- . soit laissés couleur chaux naturelle,
- . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer. Les portes et menuiseries en bois seront peintes de préférence.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu ; dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

5 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage

5.1. Elles doivent respecter le règlement local communal.

5.2. Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf Documents d'information 6d).

7 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

8 - Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif, d'autres caractéristiques d'aspect pourront être admises.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de superficie des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des chaussées, respecter au minimum les normes cumulables définies ci-dessous par fonctions et être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules pourra être assuré dans le voisinage de l'unité foncière.

Est interdit le stationnement de plus d'une caravane ou camping-car par unité foncière.

1 – Stationnement automobile

1.1 - Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte et fermée.

1.2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

1.3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente.

1.4 - Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, sauf pour les restaurants ayant une salle de moins de 50 m².

1.5 - Etablissements industriels et entrepôts

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6 - Etablissements hospitaliers et para-hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

1.7 - Etablissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du deuxième degré.

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

2 - Stationnement des deux-roues

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface hors œuvre projetée avec un minimum de 10 m².

De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local fermé, et de préférence intégré au bâtiment principal.

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

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants et de qualité ou d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

2 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture ou camion.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier, l'espace libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné.

Les espaces le long de l'Hers et en limite du secteur UBa, devront être planté d'arbres de haute tige.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

VI - LA PROCEDURE

La présent dossier de modification soumis à enquête publique comprend :

- Les documents relatifs à la procédure
- La présente notice de présentation
- L'Orientation d'aménagement de la ZAC
- Le plan de zonage modifié
- Le règlement modifié
- L'avis des personnes publiques associées
- Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur

Ce dossier de modification du POS valant PLU. a été réalisé selon la procédure prévue par la loi S.R.U du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application. Il a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes 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 du Grand Toulouse,

Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,

Monsieur le Président de la Chambres d'Agriculture et des Métiers de la Haute-Garonne,

Monsieur le Président du S.M.T.C,