

Plan Local d'Urbanisme



Saint-Orens de Gameville

**Albigès : Centre de Formation Apprentis (CFA)
et résidence étudiante**

Mise en compatibilité

approuvée par délibération du 04/04/2024

1 – Rapport de Présentation

1.1 - Notice explicative

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TABLE DES FIGURES.....	3
PREAMBULE	5
1. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	6
PRESENTATION DU PROJET	17
1. LA DEMARCHE	18
2. LA COMMUNE DE SAINT-ORENS DE GAMEVILLE	18
3. LA PRESENTATION DU PROJET	29
4. IMPACT ECONOMIQUE DU PROJET	43
5. UN EQUIPEMENT COLLECTIF D'INTERET GENERAL	43
L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	45
1. UN PROJET INSCRIT DANS SON ENVIRONNEMENT.....	46
ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME AYANT UN RAPPORT DE COMPATIBILITE	72
1. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME AYANT UN RAPPORT DE COMPATIBILITE 73	
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET	90
1. INCIDENCE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME	91
2. LES MODIFICATIONS APPORTEES SUR LE PLU EN VIGUEUR	95
ANNEXE 1 : DELIMITATION DES ZONES HUMIDES REGLEMENTAIRES	137

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Les acteurs du projet, Urbactis	15
Figure 2 : Les acteurs du projet, SIRE Conseil	16
Figure 3 : Les acteurs du projet, Rural Concept	16
Figure 4 : Vue aérienne, commune de Saint-Orens de Gameville - Source Géoportail.....	19
Figure 5 : Localisation de la commune, Source : Géoportail – Carte IGN	20
Figure 6 : Evolution de la population, Source : INSEE	20
Figure 7 : Population par grandes tranches d'âge	21
Figure 8 : Catégories et types de logements, Source : INSEE	21
Figure 9 : Répartition des maisons et appartements sur la commune, Source : INSEE	22
Figure 10 : Résidences principales selon le statut d'occupation, Source : INSEE	22
Figure 11 : Taux de scolarisation selon l'âge, Source : INSEE	23
Figure 12 : Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus	23
Figure 13 : Emplois par catégorie socioprofessionnelle, Source INSEE	24
Figure 14 : Emploi et activité, Source : INSEE.....	24
Figure 15 : Répartition des établissements communaux actifs par secteur d'activité fin 2019	25
Figure 16 : Création d'entreprises par secteur d'activité en 2021	25
Figure 17 : Vue aérienne, projet - Source Géoportail.....	26
Figure 18 : SRCE commune de Saint-Orens de Gameville	27
Figure 19 : Trame Verte et Bleue du SCoT Toulouse Métropole	28
Figure 20 : Localisation de la zone d'étude – Source : Cadastre	29
Figure 21 : Détail des aménagements du projet, 2022	30
Figure 22 : Aménagements projetés des bâtiments (résidence étudiante).....	31
Figure 23 : Aménagements projetés des bâtiments (CFA)	31
Figure 24 : Plan extrait de la note hydraulique.....	33
Figure 25 : Plan de calepinage	34
Figure 26 : Localisation du projet à l'échelle communale.....	35
Figure 27 : Localisation cadastrale – Echelle du projet – Source Géoportail.....	36
Figure 28 : Photographie aérienne - Echelle du projet - Source Géoportail	37
Figure 29 : Les localisations des prises de vues.....	38
Figure 30 : Point de vue depuis le rond-point existant, Source Google map (fev 2022)	40
Figure 31 : Etude du potentiel constructible sur la commune.....	42
Figure 32 : Trame verte et bleue, SRCE.....	47
Figure 33 : Trame verte sous trame milieux ouverts et semi-ouverts	48
Figure 34 : Trame verte sous-trame milieux boisés	48
Figure 35 : Trame bleue	49
Figure 36 : Synthèse des enjeux environnementaux	50
Figure 37 : Identification des habitats naturels.....	50
Figure 38 : Synthèse des enjeux de conservation	51
Figure 39 : Les zones humides de l'inventaire départemental	52
Figure 40 : Les zones humides potentielles.....	53
Figure 70 : Natura 2000, Source : Picto Occitanie	54
Figure 71 : ZNIEFF, Source : Picto Occitanie	55
Figure 41 : Occupation du sol CLC 2018.....	56
Figure 42 : Vue aérienne, lotissement	57
Figure 46 : Extrait du SCoT sur les enjeux de mise en valeur des paysages.....	58
Figure 47 : Localisation des angles de vues.....	59
Figure 48 : Périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, Source : Atlas des patrimoines	60
Figure 49 : Les surfaces agricoles 2020	62
Figure 50 : Exploitation impactée	63
Figure 51 : Localisation de l'exploitation impactée	63
Figure 52 : AFOM étude préalable agricole	64

Figure 53 : Zonage règlementaire – PPRN Risque inondation, Source Géorisque	65
Figure 54 : Risque de mouvement de terrain	66
Figure 55 : Les risques sismiques, Source Géorisque – BRGM	67
Figure 56 : Les séismes les plus importants potentiellement ressentis, Source Géorisque...	67
Figure 57 : Les risques Radon, Source Géorisque - BRGM	67
Figure 58 : Les risques de retrait - gonflement, Source Géorisque – BRGM.....	68
Figure 59 : Les anciens sites industriels (BASIAS), Source Géorisque – BRGM	69
Figure 60 : Les installations industriels classées (1), Source Géorisque – BRGM	70
Figure 61 : Les installations industriels classées (2), Source Géorisque – BRGM	71
Figure 62 : Impact du projet sur la TVB, Source : Picto Occitanie - SRCE.....	74
Figure 63 : Découpage administratif du SCoT	76
Figure 64 : Occupation du sol document simplifié.....	77
Figure 65 : Les espaces agricoles	78
Figure 66 : Vue aérienne du site d'étude	79
Figure 67 : Territoires de développement par mutation et extension	80
Figure 68 : Cœur d'agglomération et Ville intense.....	81
Figure 69 : Trame Verte et Bleue du SCoT Toulouse Métropole	83
Figure 70 : Les objectifs du SDAGE	86
Figure 71 : Les grands enjeux et axes de développement du PCAET	89
Figure 72 : Extrait du zonage associé au PLU de la commune de Saint-Orens de Gameville	92
Figure 73 : Synthèse graphique du PADD	94
Figure 74 : Bilan des surfaces	95

PREAMBULE

1. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1.1. LE CONTEXTE LOCAL

Le Tribunal Administratif de Toulouse, par décisions du 30 mars 2021 et du 20 mai 2021, a annulé le Plan local d'Urbanisme intercommunal - Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole qui avait été approuvé le 11 avril 2019. Les documents d'urbanisme communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont donc redevenus applicables à la date du 20 mai 2021 et servent désormais de référence à l'instruction des autorisations d'urbanisme, dans l'attente d'une nouvelle élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal.

De ce fait, c'est le PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013 et modifié le 14/04/2016 qui est aujourd'hui le document d'urbanisme applicable sur le territoire communal.

À noter que, conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date du 18 mars 2022, une deuxième modification est en cours d'élaboration et a pour objets :

- de permettre le renouvellement urbain rue Pablo Neruda, rue des Chasselas et sur le site de l'ancienne Gendarmerie en encadrant la qualité urbaine,
- d'instaurer des Emplacements Réservés (ER) afin de renforcer le maillage des cheminements doux et de transports publics.

Avant son annulation, le PLUi-H avait ouvert la zone Albigès à la construction la basculant d'une zone A à une zone AUM7 et créant une OAP. Dans ce contexte, une déclaration de division ainsi qu'un permis d'aménager ont été délivrés avant le 20 mai 2021 pour le découpage d'un secteur divisé lui-même en deux parcelles en vue d'accueillir un CFA et une résidence étudiante.

L'annulation du PLUi-H mettant en péril le projet, une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU a été engagée pour modifier la destination d'une infime partie de l'ancienne OAP afin de permettre à ces deux projets d'intérêt général de se développer sur ce secteur.

1.2. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET AVEC MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1.2.1. La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.300-1, L.300-6, L.153-54, L.153-55, L.153-57, L.153-58, L.153- 59, R.153-13, R. 153-15 et R.153-16 du Code de l'urbanisme.

Le présent projet relève ainsi d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU conformément à l'article L300-6 du code de l'urbanisme qui prévoit que :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. [...] »

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300- 1 du code de l'urbanisme selon lequel :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

Au regard de la non-compatibilité du document d'urbanisme avec le projet envisagé, une procédure de mise en compatibilité du PLU est ainsi engagée, conformément aux articles L.153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme.

Article L.153-54

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des Communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article L153-55

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Article L153-56

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »

Article L153-57

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat.

Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

Article L153-58

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. À défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

Article L153-59

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

Article R153-13

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. »

Article R 153-14

« Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le Préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du Préfet. »

Article R153-16

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en

application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise. »

En matière d'évaluation environnementale de plans et programmes, l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que :

« lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale directe mais à évaluation au cas par cas par application de l'article R104-58 du code de l'urbanisme.

Après examen, la MRAe, dans sa décision n°2022-010939 en date du 28 octobre 2022, a émis une dispense d'évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du document d'urbanisme par déclaration de projet pour la construction d'un CFA et d'une résidence étudiante.

1.3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.3.1. Initiative de la procédure

La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme par voie de déclaration de projet est à l'initiative de la commune non compétente en matière de plan local d'urbanisme (article R153-16-2 du code de l'urbanisme).

Ainsi cette procédure est menée par le Maire de la commune de Saint-Orens de Gameville.

Dès lors, l'enquête publique est organisée par le préfet et le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (Toulouse Métropole), qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

1.3.2. La concertation

Bien que non obligatoire, la commune de Saint-Orens de Gameville a organisé une concertation avec le public du 15/12/2022 au 20/01/2023.

Sur une période d'un mois, la commune de Saint-Orens de Gameville a tenu un registre de concertation au centre technique municipal pour recueillir les observations des habitants. Un article sur l'actualité communale a été publié en amont et durant toute la durée de cette concertation indiquant la possibilité de s'exprimer sur le registre papier ou par mail après consultation du dossier mis à disposition sur le site internet communal ou au centre technique municipal.

1.3.3. La réunion d'examen conjoint

Conformément à l'article L. 153-54 et R 153-13 du code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint doit avoir lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Les personnes publiques associées sont :

- La préfecture de la Haute-Garonne
- La direction départementale des territoires
- Le conseil régional Occitanie
- Le conseil départemental de la Haute-Garonne
- Tisséo Collectivités

- Le Syndicat Mixte du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine
- La chambre du commerce et de l'industrie
- La chambre des Métiers et de l'artisanat
- La chambre d'agriculture
- Toulouse Métropole
- Mairie de Toulouse
- Mairie de Labège
- Mairie d'Escalquens
- Mairie de Lauzerville
- Mairie de Quint Fonsegrive
- Mairie d'Auzielle

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint devra être joint au dossier d'enquête publique.

1.3.4. L'enquête publique

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

En application de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique par le préfet lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU.

Par délibération du 29 mars 2022, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire de Saint-Orens de Gameville à engager la procédure de déclaration de projet pour la création d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes. Une enquête publique sera organisée en respect du code de l'environnement.

1.3.5. L'approbation

Lorsque la déclaration de projet est décidée par un établissement public d'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité autre que l'EPCI compétent en matière de PLU ou la commune (article R. 153-16-2° du code de l'urbanisme), le dossier de mise en compatibilité est soumis par l'autorité chargée de la procédure au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au maire ou président de l'EPCI compétent dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de la commune ou de l'EPCI compétent ou la décision qu'il a prise.

1.4. LE CONTENU DU DOSSIER

Le dossier est composé :

- De documents administratifs : délibérations, avis MRAe

- D'un rapport de présentation. Cet additif au rapport de présentation du PLU, présente et explicite la démarche, mais aussi justifie toutes les incidences techniques et réglementaires de la procédure et mettant en avant l'intérêt général de l'opération ainsi que les conclusions de l'évaluation environnementale. Ce volet s'appuie sur toutes les études techniques et environnementales menées dans le cadre des études techniques nécessaires à l'obtention du permis de construire.
- Extrait du règlement écrit impacté
- Extrait du règlement graphique impacté

1.5. LES ACTEURS PRINCIPAUX DU PROJET

Au-delà des acteurs publics, la collectivité est accompagnée par des partenaires privés, porteurs de la volonté de développer ce projet.

1.5.1. La société Les Chalets

Le groupe des Chalets propriétaire des terrains concernés par l'opération. Il intervient en tant qu'aménageur du lotissement et constructeur gestionnaire de la résidence étudiante.

Le Groupe des Chalets est formé par :

- La SA HLM des Chalets qui relève du statut d'Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH),
- La Coopérative de la Haute-Garonne qui relève du statut des Coopératives HLM,
- Des sociétés Civiles Immobilières (SCI).

Le Groupe des Chalets est également membre du GIE Garonne Développement, formé des équipes de maîtrise d'ouvrage des Chalets, de l'OPH31, du Toit Familial de Gascogne, de CDC Habitat, CDC Habitat Social et de Notre Maison.

La SA HLM des Chalets et la Coopérative de la Haute-Garonne sont également membres de GARONNOVA, société de coordination, avec l'OPH 31 et la SA d'HLM Ysalia Garonne Habitat. La société de coordination, nouvelle forme d'organisme d'habitations à loyer modéré a pour objet de piloter et de coordonner l'activité de ses membres.

Enfin, la SA HLM des Chalets et la Coopérative de la Haute-Garonne ont souscrit des parts sociales de la Coopérative Occitalys Foncier, constituée à initiative du Groupe des Chalets, en vue de faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation pérenne du foncier et du bâti.

Depuis plus de 70 ans, les actions du Groupe des Chalets s'inscrivent dans une démarche visant avant tout à accompagner les territoires et leurs habitants.

Ce positionnement ancré dans la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) s'est conforté avec l'apparition de la crise sanitaire qui a conduit le Groupe à développer sa présence auprès des collectivités et des habitants et à renforcer les liens avec ceux-ci.

Accompagner les habitants et garantir leur satisfaction sont ainsi au cœur des préoccupations du Groupe. Cette stratégie d'entreprise reflète la raison d'être du Groupe des Chalets d'apporter aux habitants du territoire des solutions de logement adaptées et ses valeurs de solidarité, d'engagement et de coopération qui sont au cœur de son ADN.

Depuis le 12 novembre 2020 la SA HLM des Chalets a constitué, avec la SCIC de la Haute-Garonne, l'OPH31 et Ysalia, la SAC GARONNOVA conformément aux dispositions de la Loi ELAN. L'objectif commun que s'est fixée la SAC vise à l'amélioration continue de

l'accompagnement des habitants, la satisfaction des locataires et le renforcement du partenariat avec les collectivités locales.

La SAC Garonova, un projet tourné autour de trois grands axes :

- un projet territorial
- le logement des personnes âgées et en situation de handicap
- le logement des Jeunes

Placer l'humain au coeur de son métier, c'est être à l'écoute des habitants, de leurs modes de vie, de leurs besoins et de leurs aspirations.

Fidèle à l'esprit coopératif qui prédomine depuis sa création en 1949, le Groupe des Chalets s'attache à proposer une offre de logements diversifiée, en accord avec les évolutions de la société, afin de répondre au mieux aux besoins des habitants et ainsi favoriser une mixité intergénérationnelle et un développement urbain équilibré des territoires. Le Groupe des Chalets propose ainsi des solutions adaptées à l'ensemble des besoins en logement, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété.

Profondément attaché aux territoires, le Groupe des Chalets construit chaque projet dans des relations partenariales riches d'échanges et de confiance.

Pleinement conscient de son rôle social, le Groupe des Chalets recherche en premier lieu à créer un cadre de vie propice à l'épanouissement des habitants tout en prenant en compte les attentes des territoires et les enjeux environnementaux.

Un partenaire territorial engagé et innovant, ancré sur nos territoires et qui a pour ambition d'accompagner chacun dans son projet immobilier au bénéfice des valeurs sociales, environnementales et économiques.

Le projet développé sur la commune de Saint Orens de Gameville répond en tous points aux orientations du Groupe avec une partie dédiée à la création de logements pour les étudiants.

1.5.2. Société Civile « La Propreté » et l'Association « Institut National de l'Hygiène et du Nettoyage Industriel »

La participation de l'INHNI dans ce projet est la construction et la gestion du CFA prévu sur la partie basse du lotissement.

L'Association a pour objet, dans le cadre de la formation par apprentissage et de la formation professionnelle par l'alternance et continue, pour, entre autres, la profession de la Propreté et Services Associés de :

- mettre en commun les connaissances et activités des membres,
- coordonner les actions de formation,
- étudier la mise en place de formations nouvelles ou originales,
- informer la Profession sur les réalisations faites à l'étranger ou dans d'autres professions,
- assurer le rayonnement à l'étranger des formations qu'elle met au point, et notamment dans les pays membres de l'Union Européenne,
- conseiller les membres, entre autres, ou opérer des diagnostics à leur demande,
- évaluer les besoins, mettre au point les programmes, proposer les formules et solutions,
- prévoir les évolutions,
- assurer ou faire assurer des actions ou moyens de formation répondant aux objectifs fixés par la F.E.P S.A,
- étudier et mettre en œuvre toute opération, en priorité, ayant trait à la formation

qu'elle se verrait confier pour la profession par la Fédération des Entreprises de Propreté et Services Associés, sur les accords collectifs du champ de la formation professionnelle en vigueur dans la Branche Professionnelle, créer, acquérir, exploiter, la prise à bail de tous établissements lui permettant d'exercer son objet ci-dessus,

Et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement à cet objet.

1.5.3. Les autres acteurs et partenaires

Dans la phase de développement du projet, la société Les Chalets fait appel à des prestataires exclusivement locaux et/ou régionaux (écologues SIRE Conseil, Urbanisme et Paysage Urbactis, EP Agricole Rural Concept, ...).

Urbactis :

Urbactis, est une entreprise pluridisciplinaire qui, grâce à son savoir-faire technique et juridique, est capable de conduire les projets d'aménagement de ses clients, de la conception à la réalisation, dans de nombreux domaines liés à l'aménagement du territoire.

Pour apporter une réponse globale aux maîtres d'ouvrage, Urbactis est structurée en 2 groupes de métiers.

Comme géomètre-expert nous intervenons pour définir les limites d'un bien foncier, sécuriser une transaction immobilière, diviser et mettre en copropriété un immeuble, réaliser les plans topographiques et de bâtiment et définir les limites dans le cadre d'un aménagement en zone urbaine ou rurale.

Comme bureau d'études nous assurons des prestations d'étude et de conseil auprès des collectivités et des aménageurs privés. En tant qu'urbaniste, Assistant à Maître d'Ouvrage ou ingénieur en voirie et réseaux divers, nous intervenons à différents niveaux sur tous les projets d'aménagement tels que les PLU, les ZAC, les lotissements et les espaces publics.

Détail des auteurs du dossier, cabinet Urbactis :

NOM Prénom	Qualification, diplômes, certifications	Implication
CARRE Gildas	Directeur d'étude en urbanisme et aménagement du territoire. Co-gérant du cabinet Urbactis. Commissaire enquêteur.	Assistance à maîtrise d'ouvrage, aide à la décision, sur la partie urbanisme et aménagement, sur la construction du dossier et sur la prise en compte des enjeux généraux et vérification interne de l'ensemble du dossier
TAURIAC Louis-Alexis	Chef de projet, urbanisme et aménagement du territoire.	Rédaction du dossier, recueil des données environnementales.
MAGRO Marie	Etudiante ingénieur en génie urbain et environnement	Assistance à la rédaction du dossier

Figure 1 : Les acteurs du projet, Urbactis

SIRE Conseil :

SIRE Conseil est un cabinet indépendant qui s'appuie sur l'engagement et l'expertise de professionnels passionnés, à l'avant-garde de leur discipline. Fondé en 2019 à l'initiative

de Thomas SIRE, écologue, l'entreprise intervient dans le domaine de l'environnement. Le cabinet accompagne ses clients et partenaires notamment dans les études réglementaires relatives aux Codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Détail des auteurs du dossier, cabinet SIRE Conseil :

NOM Prénom	Qualification, diplômes, certifications	Implication
SIRE Thomas	Ingénieur écologue sénior, naturaliste, chef de projet faune, membre de l'AFIE et de l'UPGE, directeur du cabinet SIRE Conseil.	Assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale sur l'élaboration de l'état initial de l'environnement, la synthèse des enjeux, la construction du projet, l'évaluation des impacts et mesures.
TZVETAN Gwladys	Ingénieur écologue fauniste	Cartographies thématiques et rédaction du milieu physique de l'état actuel de l'environnement.
BIGARE Clotaire	Botaniste junior	Cartographies thématiques et rédaction du milieu physique de l'état actuel de l'environnement.

Figure 2 : Les acteurs du projet, SIRE Conseil

ADASEA du Gers :

L'ADASEA du Gers est un outil de proximité au service des hommes et des territoires. En tant qu'association agréée pour la protection de l'environnement, elle propose son expertise pour accompagner l'évolution des productions et des exploitations agricoles pour qu'elles participent au développement durable de l'espace rural.

NOM Prénom	Qualification, diplômes, certifications	Implication
FAISAT Françoise	Conseillère en gestion agricole	Réalisation de l'étude préalable agricole

Figure 3 : Les acteurs du projet, Rural Concept

PRESENTATION DU PROJET

1. LA DEMARCHE

La présente déclaration de projet porte sur l'installation d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes sur la commune de Saint-Orens de Gameville dans le département de la Haute-Garonne (31).

Pour que cette opération d'intérêt général puisse voir le jour, le document d'urbanisme local doit évoluer puisque suite à l'annulation du PLUi-H, l'aire du projet est actuellement classée en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme (PLU). En conséquence, il convient de créer une zone spécifique pour pouvoir accueillir ce projet en encadrant le droit à construire sur le site concerné.

Pour cette raison et pour encadrer réglementairement ce projet d'intérêt général, une procédure de déclaration de projet est instaurée, conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme. Cette déclaration de projet engendrera une mise en compatibilité du PLU.

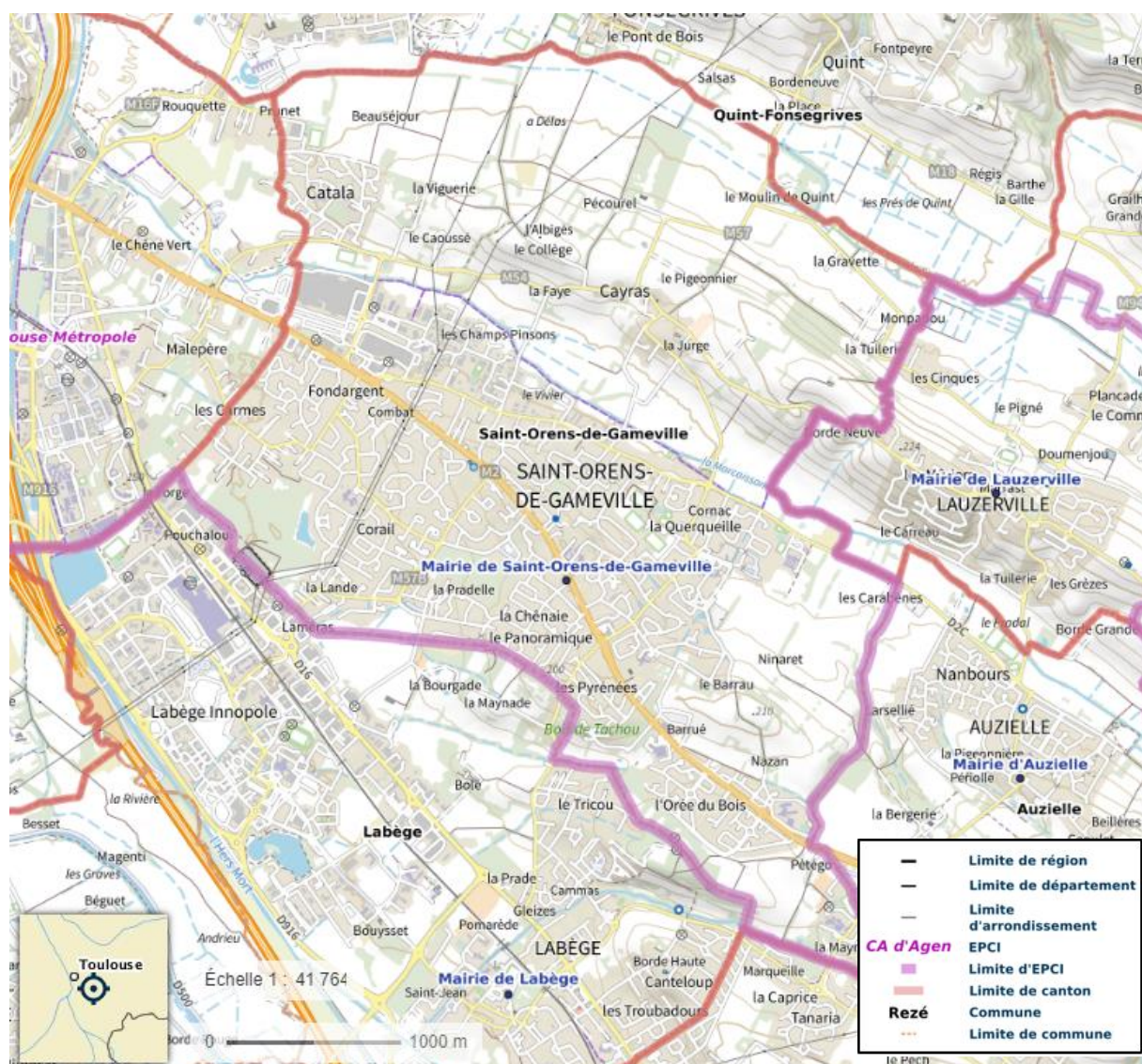
2. LA COMMUNE DE SAINT-ORENS DE GAMEVILLE

La démonstration de l'intérêt général du projet doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet.

Parmi ces éléments contextuels, ceux qui se rapportent notamment aux contextes géographiques, démographiques, économiques mais aussi ceux qui se rapportent à l'état actuel de l'environnement et du paysage, peuvent utilement être rappelés au vu de la nature du projet concerné.

2.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Orens de Gameville se situe dans le Nord du département de la Haute-Garonne à environ 10 km à l'Est du centre de Toulouse. La commune fait partie du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.



La commune de Saint-Orens de Gameville est comprise dans la communauté de communes de Toulouse Métropole. Créé en 2015, cet Etablissement de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupe 37 communes pour une population de 796 203 habitants et une superficie de 46 000 hectares.

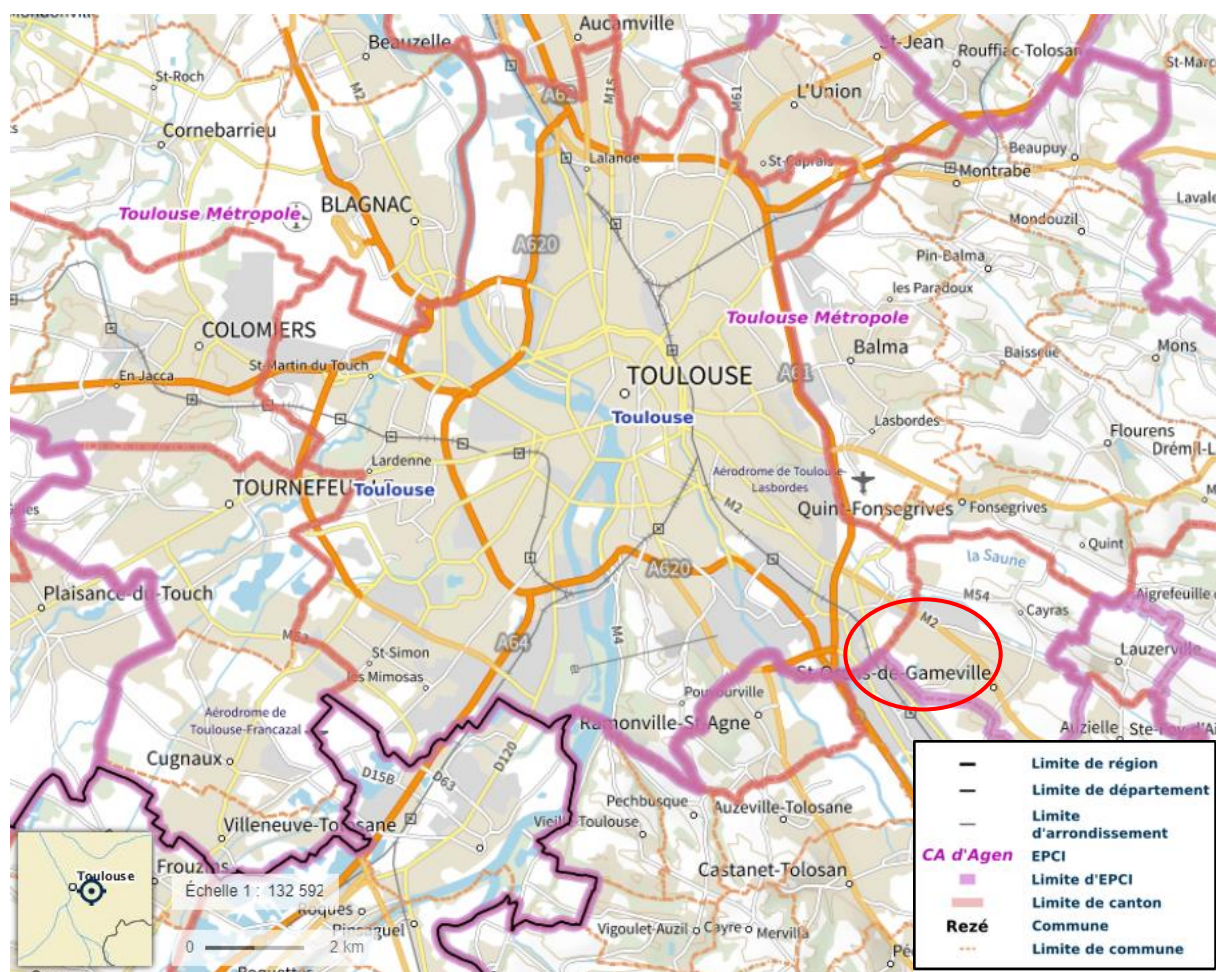


Figure 5 : Localisation de la commune, Source : Géoportail – Carte IGN

2.2. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Orens de Gameville, sur laquelle se situe le projet, présente une population communale de 12 696 habitants en 2019 (chiffres INSEE) pour une superficie de 13,06 km², soit une densité de population de 972,1 hab/km². Le taux de variation annuelle de la population atteint 2 % de 2013 à 2019. Après avoir toujours été en diminution depuis 1968, il est reparti à la hausse entre 2008 et 2013.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	1349	4738	7638	9703	10991	10800	11243	12696

Figure 6 : Evolution de la population, Source : INSEE

Sur la commune de Saint-Orens de Gameville, la classe d'âge des 60 à 74 ans est la plus représentée en 2019 (21,5 % de la population communale) suivi par celle des 45 à 59 ans (20,2 % de la population). Les classes d'âge des 15-29 ans, 60-74 ans et 75 ans ou plus sont en hausse. Les classes d'âge des 0-14 ans, 30-44 ans et des 45 à 59 ans sont en baisse.

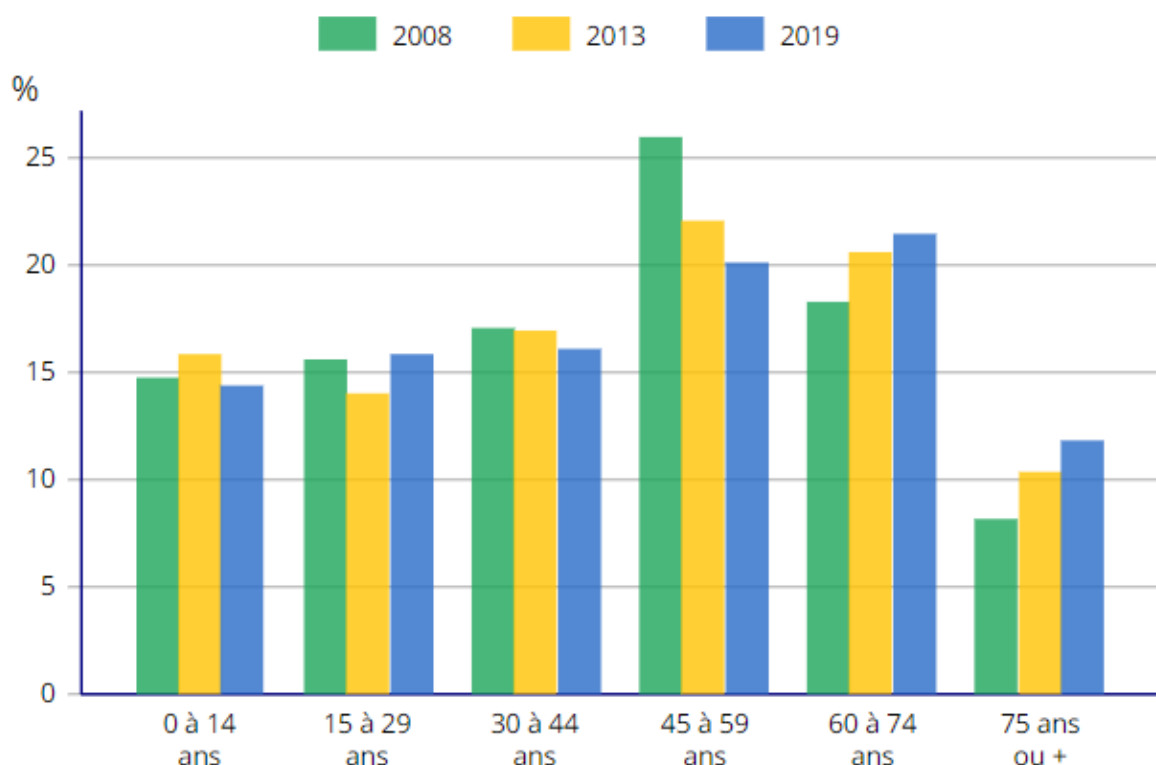
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

Figure 7 : Population par grandes tranches d'âge
Source : INSEE, RP2010 et RP2015

2.3. LE LOGEMENT

Selon l'INSEE, en 2019, le parc de logement de la commune de Saint-Orens de Gameville est majoritairement représenté par des résidences principales avec 95,1% (5852). Les logements vacants représentent quant à eux 4,4% (269), tandis que les résidences secondaires ne représentent que 0,4% (35).

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	4 629	100,0	5 088	100,0	6 155	100,0
Résidences principales	4 495	97,1	4 861	95,5	5 852	95,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	33	0,7	50	1,0	35	0,6
Logements vacants	101	2,2	177	3,5	269	4,4
Maisons	3 727	80,5	3 776	74,2	3 992	64,8
Appartements	883	19,1	1 303	25,6	2 154	35,0

Figure 8 : Catégories et types de logements, Source : INSEE

On remarque aussi que ces résidences principales sont majoritairement des maisons à 64,8%. Mais que la part des appartement est en constante augmentation depuis 1945. En effet leur nombre est passé de 0 à 934.

LOG G1 - Résidences principales en 2019 selon le type de logement et la période d'achèvement

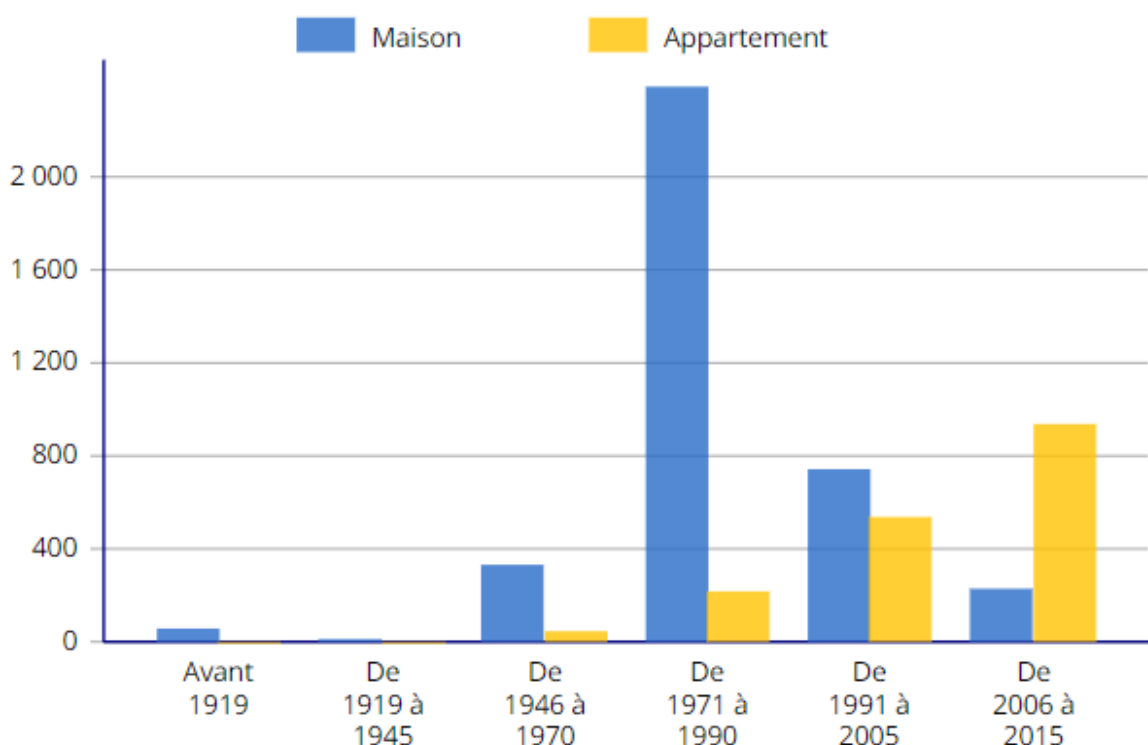


Figure 9 : Répartition des maisons et appartements sur la commune, Source : INSEE

Sur la commune de Saint-Orens de Gameville, on observe que la part des propriétaires est majoritaire avec 62,5% des logements. En revanche cette part est en constante diminution depuis 2008, au profit des locataires qui prennent progressivement une part plus importante.

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	4 495	100,0	4 861	100,0	5 852	100,0	12 374	16,0
Propriétaire	3 253	72,4	3 409	70,1	3 660	62,5	7 871	22,1
Locataire	1 117	24,8	1 315	27,1	2 046	35,0	4 207	5,3
dont d'un logement HLM loué vide	434	9,7	553	11,4	857	14,6	1 960	7,1
Logé gratuitement	125	2,8	137	2,8	146	2,5	296	12,0

Figure 10 : Résidences principales selon le statut d'occupation, Source : INSEE

2.4. L'ÉDUCATION / FORMATION

La commune de Saint-Orens de Gameville, comporte un assez bon taux de scolarisation avec plus de 95% pour les jeunes de 6 à 18 ans. Ce taux baisse sur la tranche d'âge supérieure (18 à 24 ans) avec 67,7%.

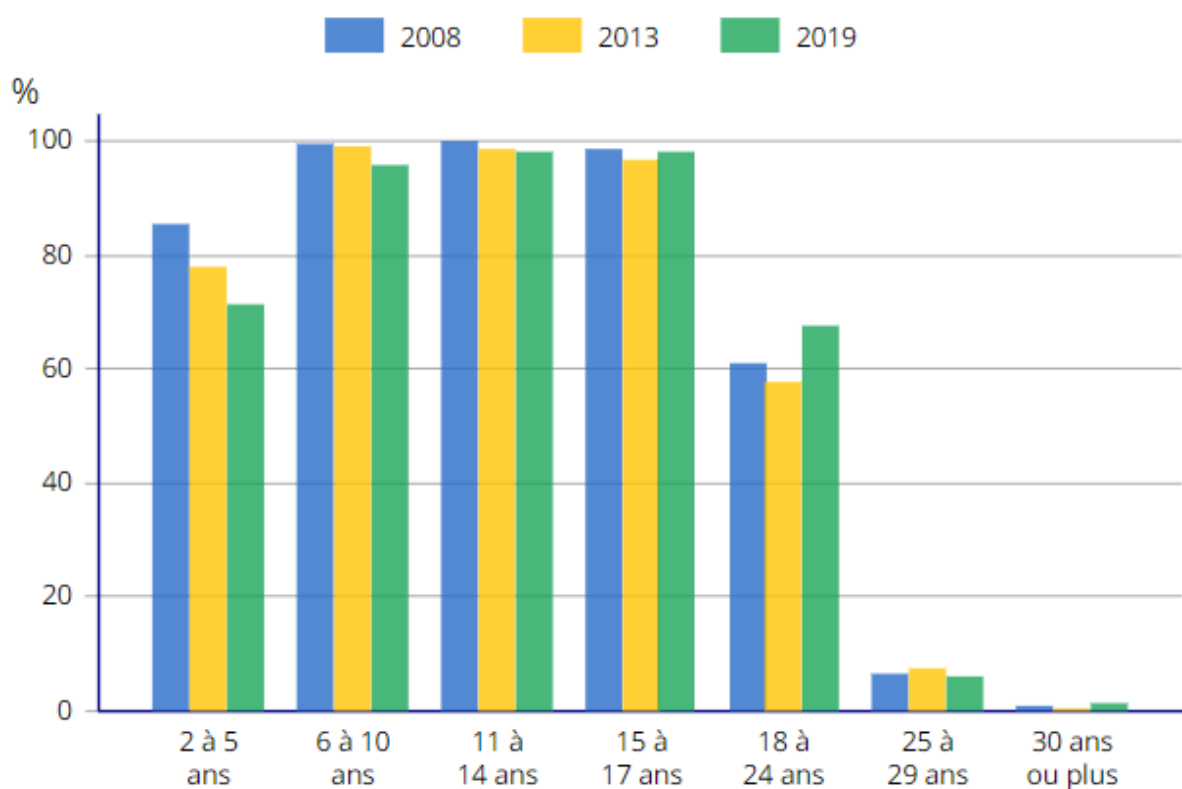
FOR G1 - Taux de scolarisation selon l'âge (en %)

Figure 11 : Taux de scolarisation selon l'âge, Source : INSEE

La part des diplômés de l'enseignement supérieur est prédominant sur les autres avec 44,6 % en 2019. Il est à noter que ce chiffre est aussi en augmentation depuis 2008.

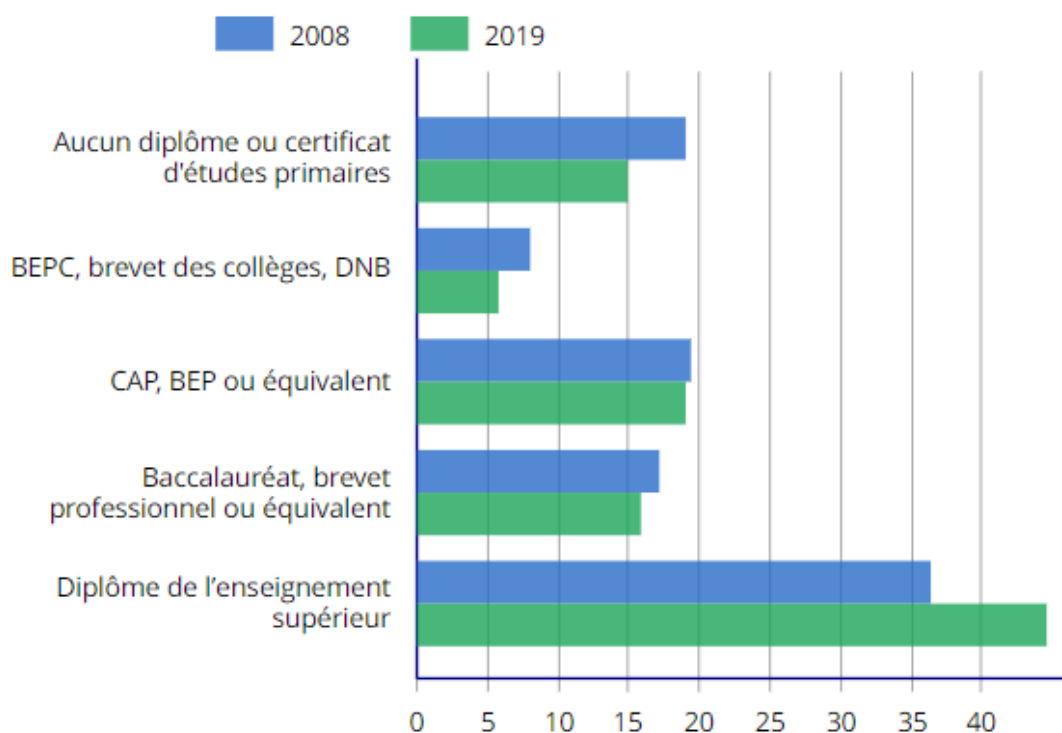
FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)

Figure 12 : Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus

2.5. CONTEXTE ECONOMIQUE

En 2019, la commune de Saint-Orens de Gameville compte 5 353 emplois, dont 88,1 % sont salariés.

La catégorie d'emplois la plus représentée sur la commune est celle des employés, avec presque 34%.

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle

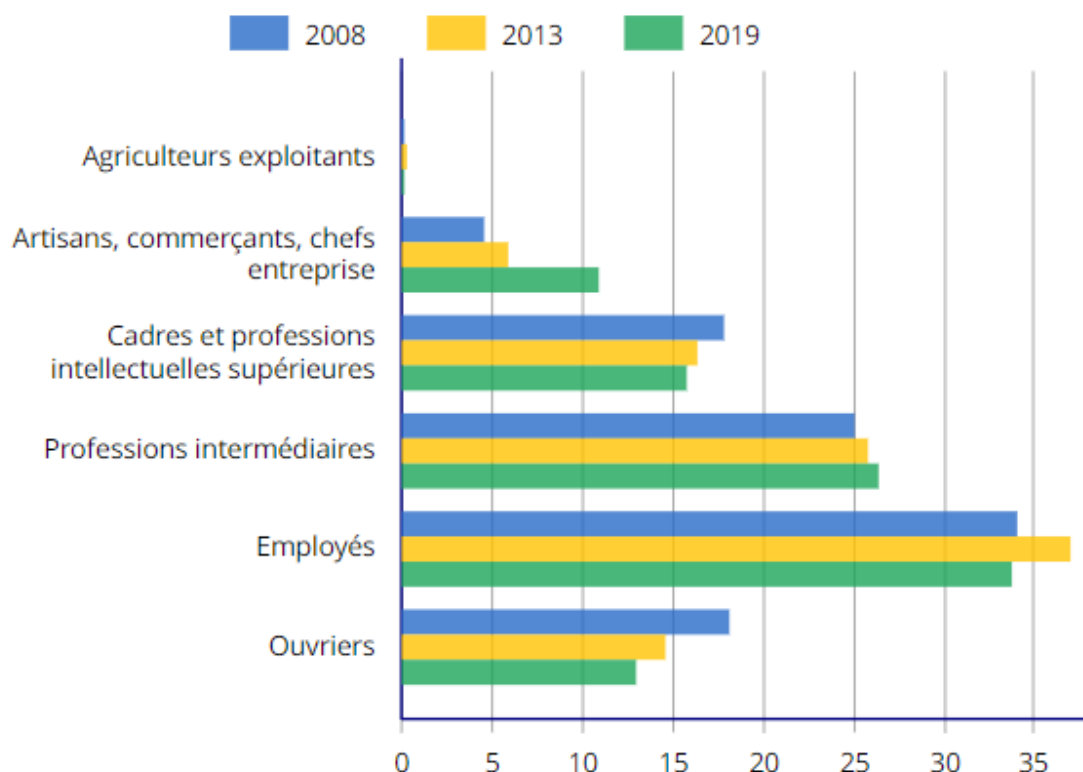


Figure 13 : Emplois par catégorie socioprofessionnelle, Source INSEE

Le taux d'activité des 15 à 64 ans est de 70%. De plus, il est à noter que l'indicateur de concentration d'emploi est très élevé. Cela s'explique notamment par la proximité directe avec la commune de Toulouse.

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	4 378	4 683	5 125
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 676	4 549	5 353
Indicateur de concentration d'emploi	93,6	102,9	95,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	53,9	53,5	54,6

Figure 14 : Emploi et activité, Source : INSEE

La commune dispose de 447 établissements actifs, dont 74% liés aux commerces, transports et services divers, 10,5% liés à la construction, 9,8% liés à la construction, 10,9%

liés l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, 4,9% à l'industrie, et enfin 0,7% liés à l'agriculture. 74,5% des établissements possèdent 1 à 9 salariés.

RES G1 - Répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé fin 2019

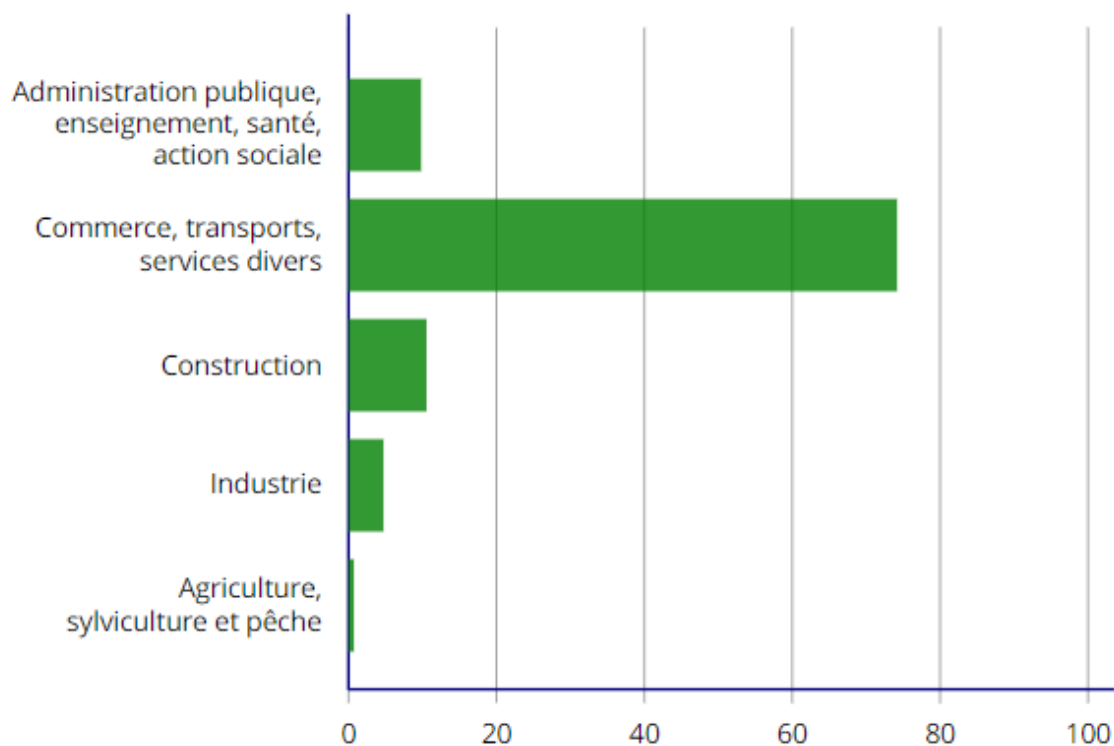


Figure 15 : Répartition des établissements communaux actifs par secteur d'activité fin 2019
Source : INSEE, CLAP

Enfin on remarque que sur la commune la création d'entreprises est en nette augmentation, principalement dans le secteur du commerce, de l'hébergement et de la restauration.

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	228	100,0	185	81,1
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	6	2,6	6	100,0
Construction	14	6,1	10	71,4
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	67	29,4	53	79,1
Information et communication	19	8,3	15	78,9
Activités financières et d'assurance	7	3,1	2	28,6
Activités immobilières	10	4,4	8	80,0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	56	24,6	45	80,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	24	10,5	22	91,7
Autres activités de services	25	11,0	24	96,0

Figure 16 : Création d'entreprises par secteur d'activité en 2021

2.6. LES GRANDS ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'enjeu principal sur la commune de Saint-Orens de Gameville en matière environnementale est représenté par la présence de boisements linéaires et de corridors écologiques.



Figure 17 : Vue aérienne, projet - Source Géoportail

Le SRCE, réalisé à grande échelle, montre qu'un corridor écologique de milieu ouvert de plaine traverse le site du projet. Afin de préserver la continuité écologique au sein du projet, l'implantation des bâtiments a été décalée vers le Nord de façon à conserver une zone herbacée au Sud de la parcelle, favorisant ainsi le déplacement des espèces inféodées aux milieux ouverts et semi-ouverts.

L'analyse de la TVB dans l'état initial de l'environnement du PLUi-H de Toulouse Métropole (annulé) ne reprend pas le corridor SRCE sur le site du projet, qui est en revanche inscrit comme étant un réservoir de biodiversité d'intérêt local. Le pré-diagnostic écologique réalisé en juillet 2022 indique que le site est dominé par un milieu ouvert de prairie améliorée avec une sous-trame boisée très peu représentée qui se limite à des haies en bordure Ouest et

Sud de la parcelle. La conservation et le renforcement de ces franges végétalisées est ainsi prévue dans le cadre du projet d'aménagement de façon à compléter la sous-trame boisée qui permettrait de favoriser la nidification de plusieurs espèces d'oiseaux inventoriées localement tout en maintenant une barrière naturelle entre les habitations et les résidences étudiantes.

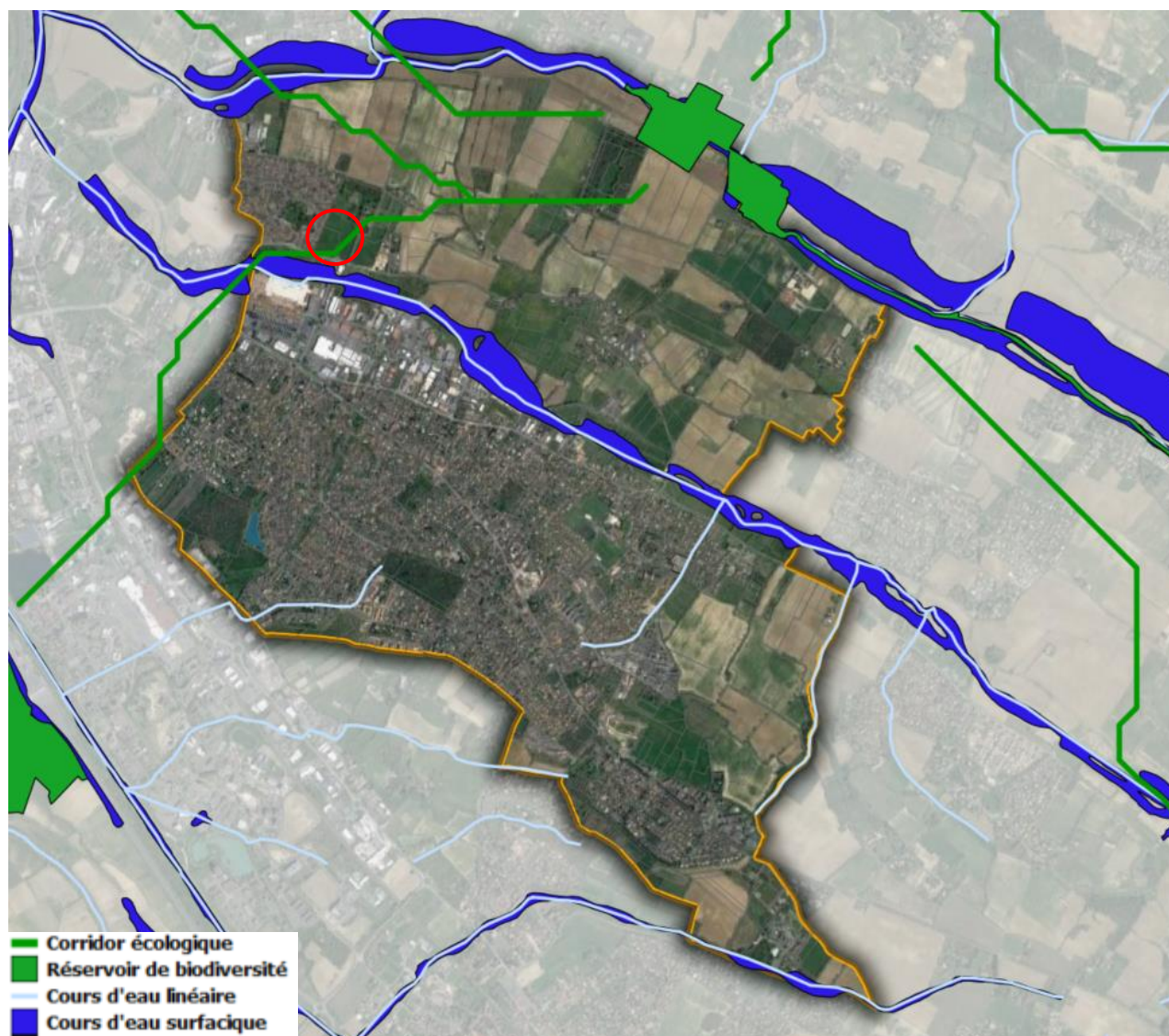


Figure 18 : SRCE commune de Saint-Orens de Gameville



Le projet s'insère entre les deux corridors écologiques formés par la Marcaissonne au Sud et la Saune au nord, au carrefour d'une liaison verte et bleue identifiée à l'Est dans le SCOT. Le projet s'inscrit entre une mosaïque d'habitats naturels et agricoles au Nord-est et le quartier urbanisé de Catala à l'Ouest. La situation du projet au carrefour de ces maillages écologiques constitue un enjeu fort, qui a été intégré en amont de façon à ne représenter un obstacle au déplacement de la faune.

Conformément aux orientations du SCOT, le projet porte une attention particulière aux espaces naturels, qui sont ici le support d'une nature « ordinaire » présentant un enjeu écologique faible mais qui contribuent néanmoins au maintien et à la connexion de corridors écologiques diversifiés et fonctionnels. Le projet se veut perméable, avec la conservation et le renforcement des haies bocagères à l'Ouest et au Sud ainsi que l'aménagement d'espaces ouverts et semi-ouverts au Sud en faveur de la préservation et la restauration de sous-trames de milieux ouverts et de milieux boisés de la Trame Verte et Bleue. En effet, l'implantation du projet a été volontairement positionnée au Nord de la parcelle avec un retrait important permettant de préserver et recréer des habitats favorables à la biodiversité locale.

Le projet répond ainsi aux orientations fixées en matière de préservation de liaisons entre les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques existants.

3. LA PRESENTATION DU PROJET

3.1. LE PRINCIPE DU PROJET

L'objectif de cette procédure est de pouvoir passer une zone A en zone UD (destinée à accueillir des équipements publics) et en zone N (boisements) afin de pouvoir y implanter une résidence étudiante ainsi qu'un CFA. Les espaces non bâtis du secteur concerné seront passés en zone Naturelle.



Figure 20 : Localisation de la zone d'étude – Source : Cadastre

Le projet porte sur la construction d'un premier bâtiment ayant pour vocation la formation dans le secteur de la propriété. Ce centre souhaite se délocaliser afin de se développer en proposant en parallèle à sa filière diplômante allant du CAP jusqu'au Bac +5, une nouvelle filière certifiante pour la qualification professionnelle des personnes déjà en situation professionnelle qui souhaitent faire évoluer leurs compétences.

À l'arrière, pour répondre aux besoins en logements des étudiants de la structure évoquée ci-dessus, il est prévu de construire une résidence étudiante de 90 logements. Sa composition en 3 bâtiments est pensée pour préserver les vues sur le bois classé à l'arrière. La forme des bâtiments permet aussi de concevoir une ventilation plus adaptée pour lutter contre les trop fortes chaleurs.

Les aires de stationnements extérieures seront traitées pour réduire au maximum les zones imperméabilisées.

Des aménagements paysagers sont prévus à l'ouest et au sud de la zone bâtie afin de préserver les milieux naturels ouverts et semi-ouverts favorables aux espèces identifiées sur le site du projet ou à proximité. La conservation de ces espaces et la plantation d'espèces locales permettront de diversifier les milieux et d'offrir une diversité d'habitats à la faune sauvage. Ces aménagements permettront de préserver et maintenir une continuité écologique, en particulier vers le bois classé et la Marcaissonne au Nord ainsi que les espaces agricoles et naturels ouverts à l'Est. La conservation et la valorisation de ces espaces verts permettra également d'assurer un rôle de « zone tampon » avec le quartier

existant Catala afin de maintenir la qualité de vie des habitants et créée un maillage de circulation douce.

Par la simplicité de ses volumes, sa faible hauteur et son adaptation à la topographie du sol, le projet s'insère dans le tissu environnant et participe au respect des principes patrimoniaux et paysagers. La conservation et la plantation d'arbres de hautes tiges et d'essences locales participeront à la valorisation du paysage en bordure de la route de Cayras, intégrant davantage le bâtiment dans son environnement.

L'accès au site se fait par un rond-point. L'aménagement d'une voie à double sens est prévu pour desservir les deux constructions. L'obtention d'un permis d'aménager en 2021 confirme la présence de tous les réseaux à l'aplomb du domaine public. Un poteau incendie sera prévue pour compléter la sécurité incendie du secteur.



Figure 21 : Détail des aménagements du projet, 2022



Figure 22 : Aménagements projetés des bâtiments (résidence étudiante)

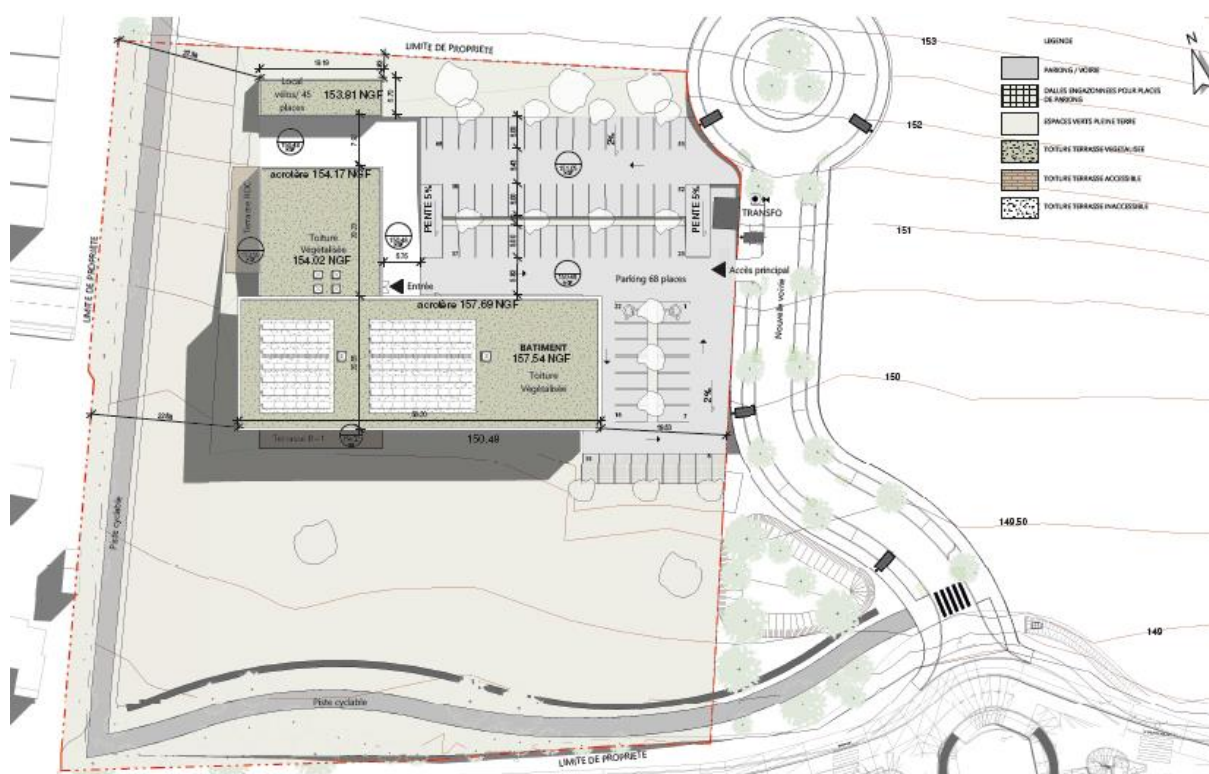


Figure 23 : Aménagements projetés des bâtiments (CFA)

3.2. LE PHASAGE ET DUREE DU CHANTIER

Plusieurs phases se succèderont depuis la préparation du chantier jusqu'à la mise en service des aménagements.

Le programme prévisionnel du chantier est donné à titre indicatif. Il est principalement établi en fonction des enjeux environnementaux, mais aussi de l'importance de la main d'œuvre et de l'organisation du chantier. Il peut également y avoir des événements imprévus comme des conditions météorologiques défavorables.

Aménagement du lotissement :

Obtention du Permis d'Aménager suite au re dépôt : 4^{er} trimestre 2023

Démarrage des travaux : 3^{er} trimestre 2024

Chantier : Entre 3 et 4 mois

Construction de la résidence étudiante :

Obtention du Permis Construire : 1^{er} trimestre 2024

Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2025

Chantier : 18 mois

Livraison : Courant 2026

Construction du CFA :

Obtention du Permis Construire : 1^{er} trimestre 2024

Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2025

Chantier : 18 mois

Livraison : Courant 2026

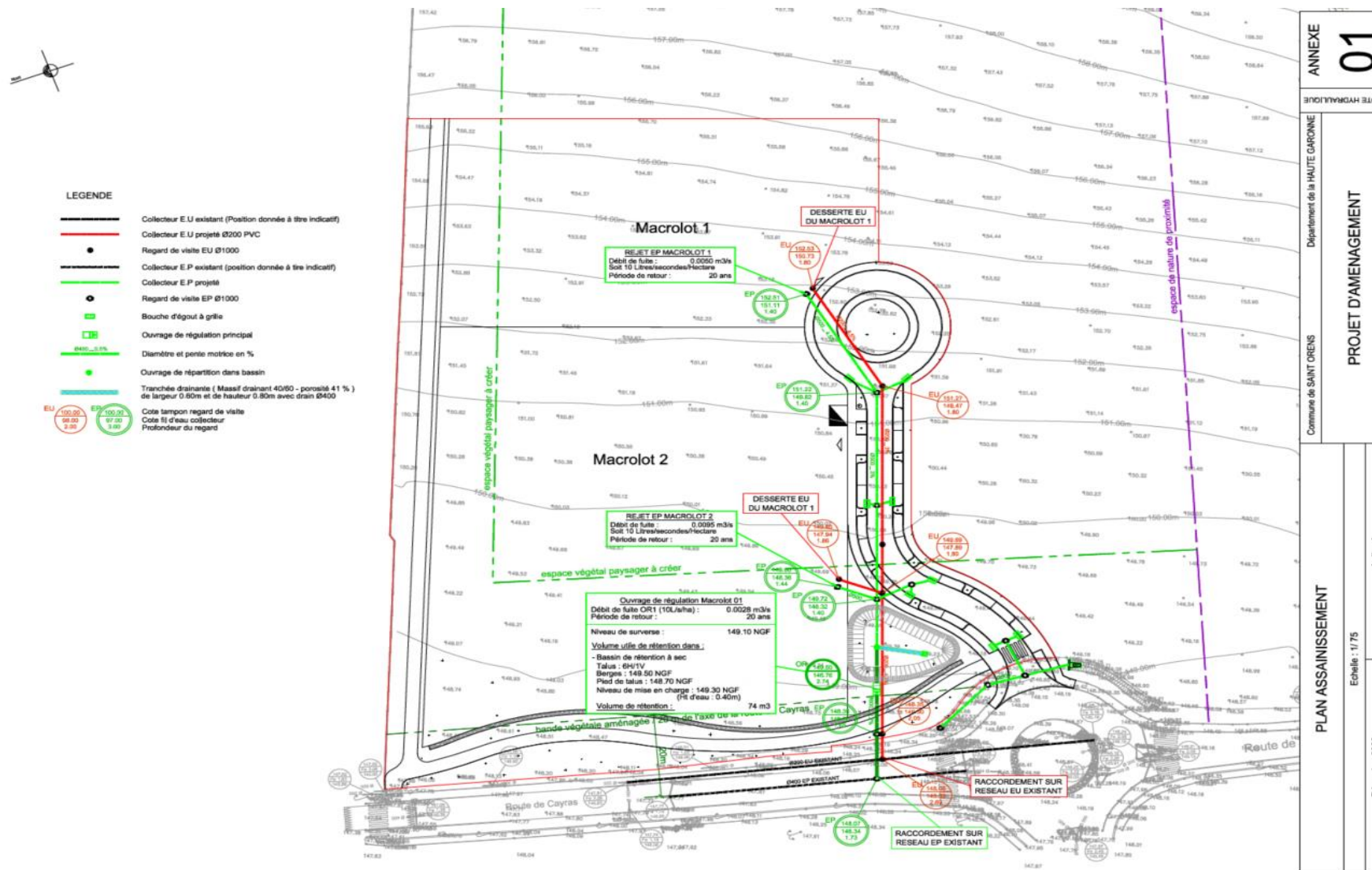


Figure 24 : Plan extrait de la note hydraulique

3.3. PLAN DE CALEPINAGE APRES INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX/PAYSAGERS ET DES MESURES D'EVITEMENT

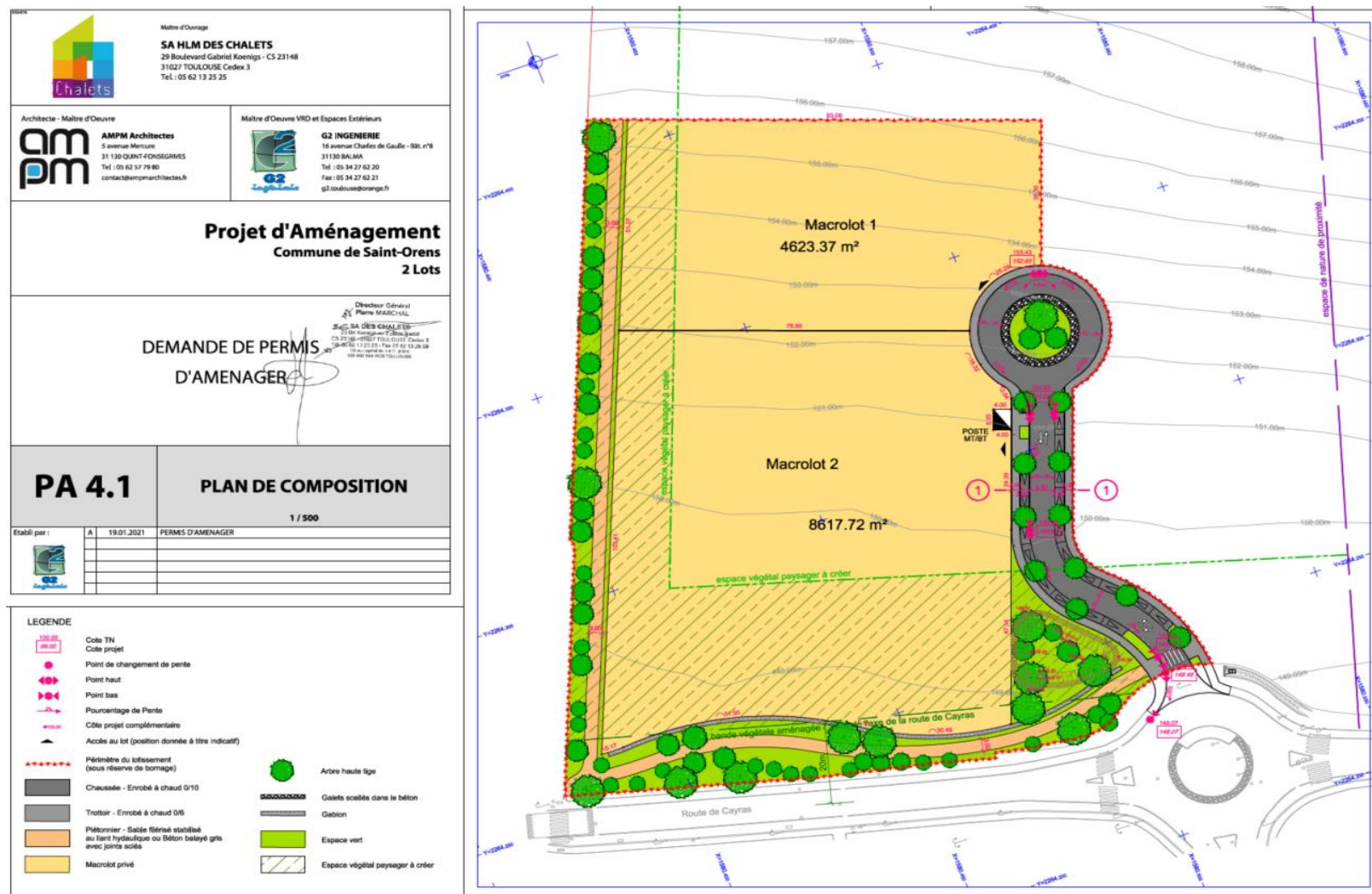


Figure 25 : Plan de calepinage

3.4. LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT DU PROJET

3.4.1. La localisation du projet

Le projet est localisé sur la commune de Saint-Orens de Gameville dans le département de la Haute-Garonne, en région Occitanie, et dans la communauté de communes de Toulouse Métropole.

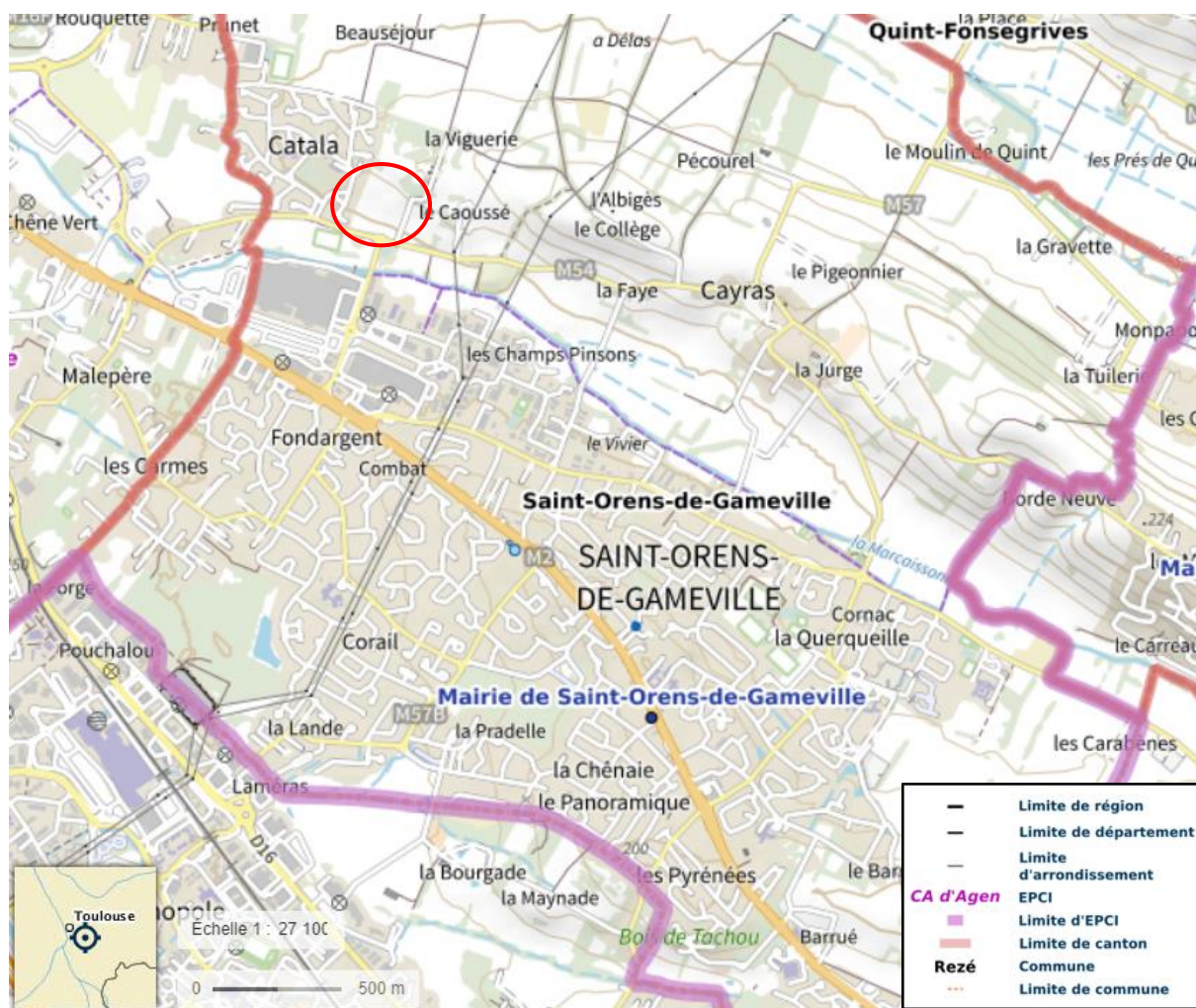


Figure 26 : Localisation du projet à l'échelle communale

Le site sélectionné, pour installer ces aménagements, est localisé au Nord de la commune, dans le secteur Albigès – route de Cayras.

Le projet va se réaliser sur la parcelle CD52, qui représente une superficie totale de 18 524 m².

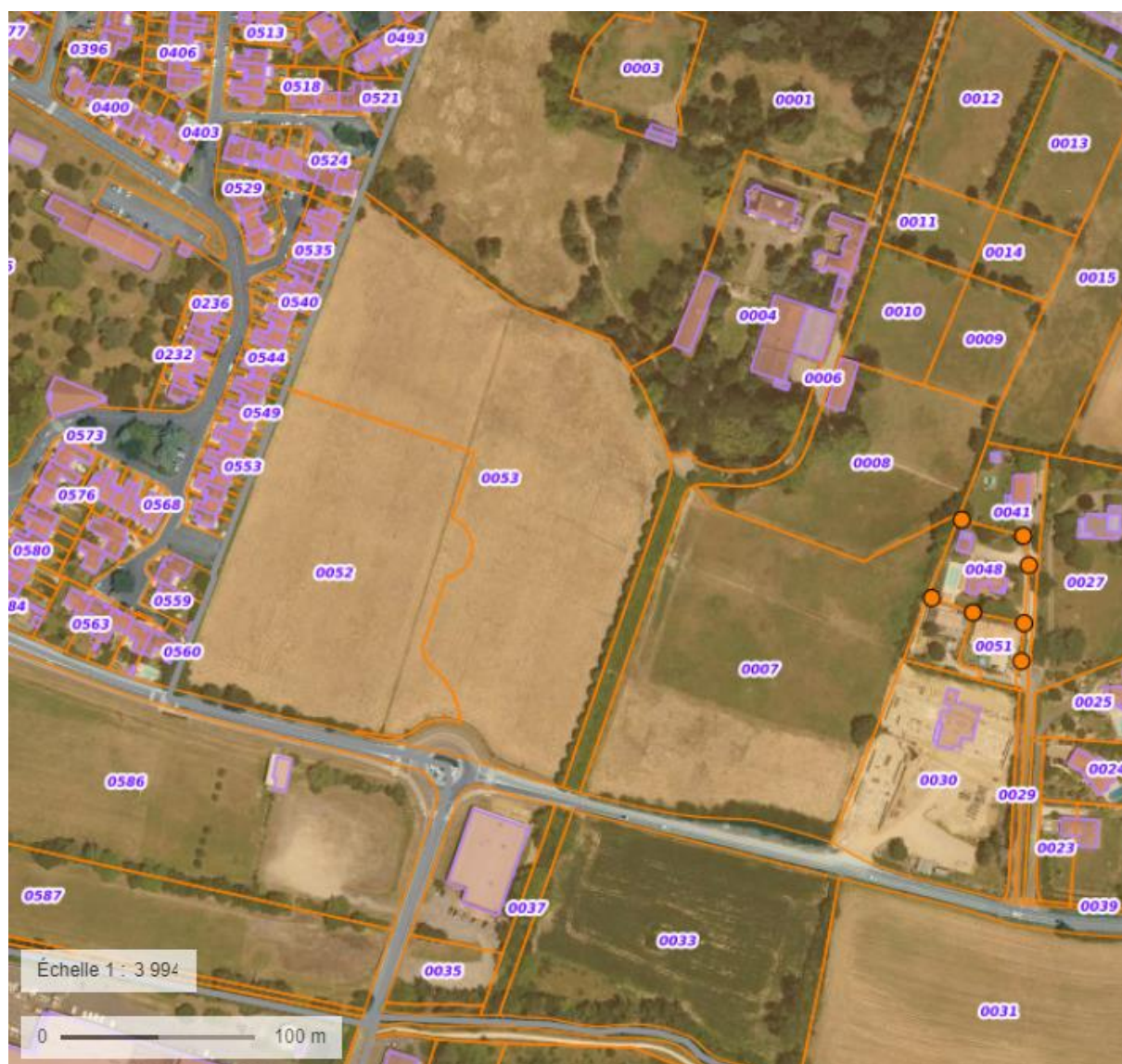




Figure 28 : Photographie aérienne - Échelle du projet - Source Géoportail

3.4.2. Le site d'étude

Le site est aujourd'hui nu de toute construction, quelques arbustes et arbrisseaux bordent la route de Cayras

Le terrain présente une déclivité moyenne de plus de 4% dans l'axe Nord-Est / Sud-Ouest.



Figure 29 : Les localisations des prises de vues





3.4.3. Le voisinage

Bordé au Sud par la Route de Cayras (RM54), l'environnement proche se compose de maisons individuelles à l'Ouest (en R+1) et de terrains agricoles au Nord et à l'Est. On retrouve en second temps des constructions plus éparées (maisons individuelles, châtelet et entrepôts) et une zone d'activité de l'autre côté de la route de Cayras.

3.4.4. Accès et voirie

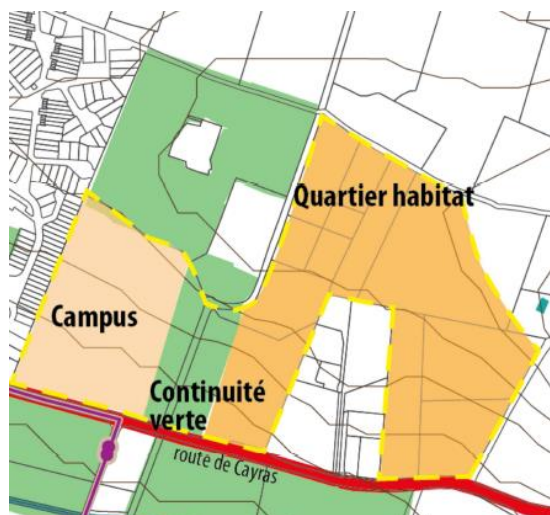
L'accès au site se fait aujourd'hui par la route de Cayras (RM54).



Figure 30 : Point de vue depuis le rond-point existant, Source Google map (fev 2022)

3.4.5. Le choix du site

L'orientation du projet sur le site choisi est le fruit d'études faites depuis plusieurs années. Les premières études ont abouti au PADD du PLU de 2013 qui déjà ciblait ce site situé dans la continuité urbaine directe de Catala comme étant un secteur d'extension sur moyen long terme. Par la suite, d'autres études effectuées en partenariat avec l'Auat ont permis de conforter ce site comme étant opportun pour un développement d'équipements publics. Ces études ont mené à la création d'une orientation d'aménagement programmée (OAP) dans le PLUi-H approuvé en 2019 mais annulé en 2021.



Suite à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, une étude de densité a été réalisée. Celle-ci vient confirmer la nécessité de créer une nouvelle zone d'accueil pour un projet de cette envergure. (Confère étude densité ci-après)

Concernant la desserte, le site dispose de transports en commun : une ligne de bus n°83 (cadence 20 min) et prochainement par la ligne 109 qui reliera Castanet-Tolosan à Quint Fonsegrives. Ces lignes et le Linéo 9, dont le terminus est situé à environ 500 m du site, permettent un accès direct aux lignes de métro A et B et future C (stations ENOVA et CADENE).

Un site qui est aussi facilement accessible sa desserte par la route métropolitaine (RM 54) calibrée pour le passage des bus. Au bout de cette route, on arrive soit sur la RM 16 qui donne accès à la rocade via la RM2 ou à Quint Fonsegrives avec son pôle santé et prochainement à la Jonction Est, soit sur le RM2 qui nous mène à Toulouse ou Revel.

Il est à noter que la compétence déplacement n'est pas attribuée aux communes mais à Tisséo, seul décisionnaire en la matière. Toutefois, la liaison entre le site choisi et le campus Rangueil sera maintenu par Tisséo après suppression de la ligne 78. Celle-ci sera comblée par la création du Linéo 7, offrant un cadencement optimisé, et la modification de la ligne 109 existante. Le cadencement de cette dernière sera renforcé avec l'arrivée très prochaine des lignes C (prévue en 2028) et B (prévue en 2027) sur Labège qu'elle desservira. Un service équivalent, voire optimisé, en termes de qualité et de proximité sera donc disponible pour les futurs étudiants dès la mise en fonctionnement de la résidence.

Pour ce qui est des déplacements doux, le maillage du réseau piétonnier/cyclable permettra aux étudiants et aux riverains du quartier Catala d'avoir accès aux différents services et commerces présents sur la commune à proximité.

Le site étant à moins de 500 m du centre commercial de Saint Orens et de son retail, il met à disposition immédiate une capacité d'offre marchande importante. Côté santé, deux pharmacies sont ouvertes dans la galerie marchande et on trouve un médecin généraliste à 200 m. Il y a aussi des commerces de proximité tels que boulangerie et la poste, de nombreux espaces de sports (Maison des Arts Multidisciplinaires, stade Auclair, boulodrome, salle de sport privée) ou d'espaces de pleine nature comme le long de la Marcaissonne par exemple. D'un point de vue desserte en réseaux divers, l'obtention du permis d'aménager en 2021 confirme leur présence et leur suffisance.

Aux portes de Toulouse, il est donc idéalement placé pour répondre aux besoins d'une population entrant dans le monde du travail ou venant perfectionner ses connaissances.

Enfin, sur l'aspect environnementale, le projet, dispensé d'étude environnementale par la MRAe, vient développer les espaces verts et ainsi renforcer un corridor écologique permettant le développement de la biodiversité sur ce secteur en sacrifiant de l'espace agricole en zone naturelle.

3.4.6. Etude de densité

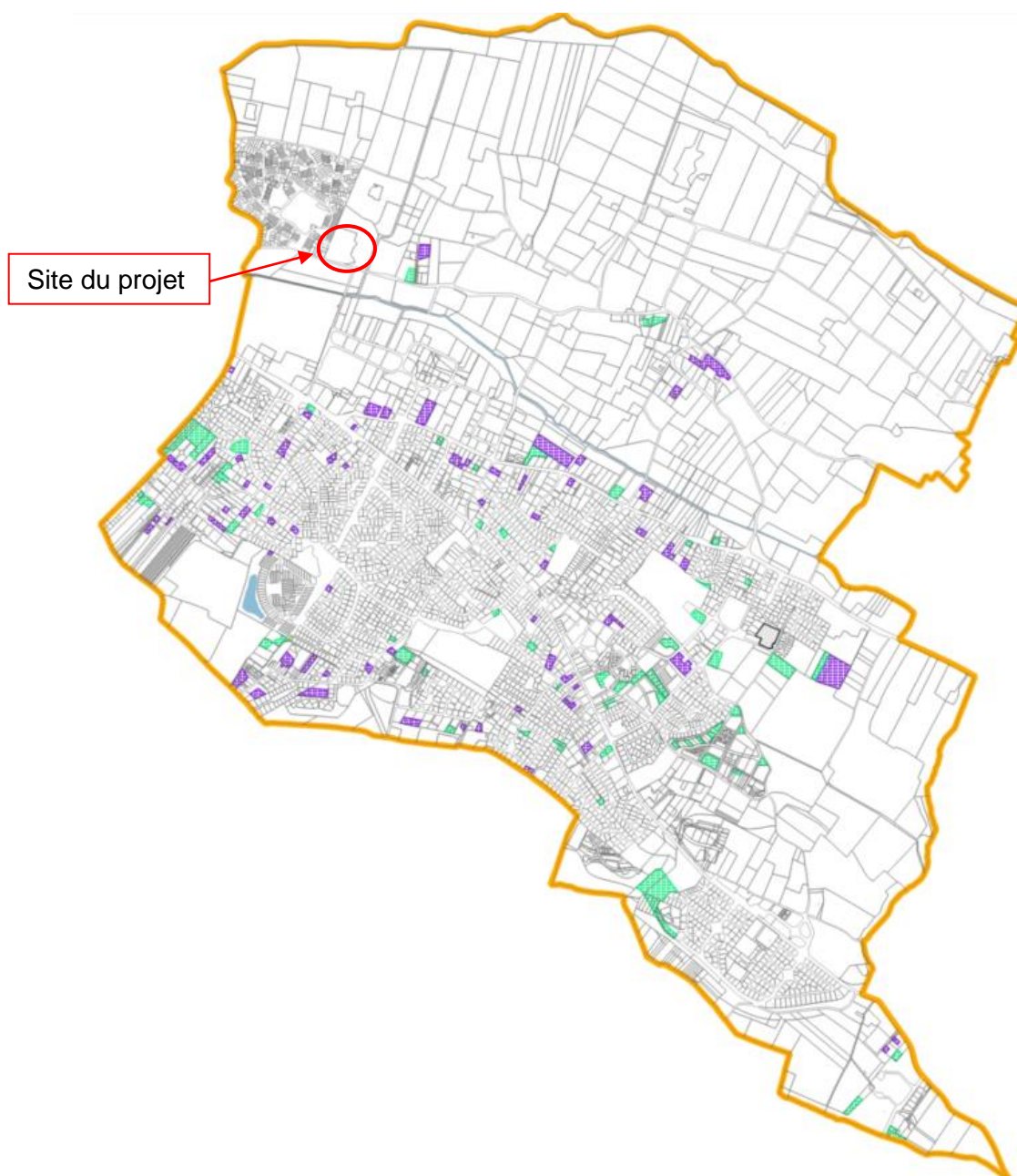


Figure 31 : Etude du potentiel constructible sur la commune

Grace à un affinage de cette première étude il en ressort que 63 dents creuses ont été retirées pour une superficie d'environ 13,95 ha. Ainsi la commune dispose d'un potentiel d'environ **12,48 ha** en densification urbaine. Il est aussi nécessaire de prendre en compte la rétention foncière qui vient diminuer ce potentiel. Au regard de ces différentes dents creuses on observe qu'il existe aujourd'hui un seul espace assez grand pour permettre d'accueillir le projet global.

Toutefois, après étude, il s'avère que cet espace potentiellement utilisable est frappé par un emplacement réservé pour l'accueil de nouvelles structures sportives pour le collège situé à proximité immédiate, qu'il n'est pas accessible directement depuis l'espace public, qu'il est situé à environ 600 m à vol d'oiseau du premier arrêt de bus et ne dispose pas de commerces de proximité dans un rayon de 500m. Par conséquent, au vue de tous ces

éléments, ce site n'a pas été retenu comme pouvant accueillir un projet destiné à l'accueil d'une population ne possédant pas toujours de véhicule personnel.

4. IMPACT ECONOMIQUE DU PROJET

Durant toute sa durée, de son montage à son exploitation, le projet présenté permettra la création d'emplois locaux.

Cela commence au stade du montage juridique par l'emploi de nombreux experts et partenaires tels que l'ADASEA du Gers ou Sire Conseil par exemple, dont la présentation est faite en amont.

En phase chantier, de nombreuses entreprises locales de travaux représentant différents corps de métiers devront intervenir, qu'il s'agisse de la construction des bâtiments ou du développement de l'espace naturel prévu dans le projet.

Enfin, à terme, le développement du CFA permettra de proposer une nouvelle filière certifiante pour la qualification professionnelle et viendra renforcer sa filière diplômante en élargissant l'offre des niveaux de diplômes proposés. Il est estimé que le projet de CFA accueille un effectif pouvant aller jusqu'à 205 personnes pendant une période de cours.

Concernant la résidence étudiante, la gestion et l'entretien intérieur et extérieur d'une nouvelle structure créent un nouveau besoin et par conséquent des emplois.

Enfin, le développement et diversification de l'activité économique locale apporte une dynamique non négligeable pour une commune située en première couronne toulousaine.

Concernant l'impact sur les finances locales, l'accueil de ce type d'aménagement va permettre à la collectivité locale de percevoir dans un premier temps des recettes sur les droits de mutations puis indirectement les taxes locales liées à l'activité du CFA.

A cela s'ajoute l'attractivité créée par cette opération permettra aux commerces de proximité d'avoir de nouveaux clients et ainsi de développer l'économie locale.

5. UN EQUIPEMENT COLLECTIF D'INTERET GENERAL

Le projet porte sur la création d'équipements publics ayant deux vocations distinctes mais complémentaires et présentant un intérêt général sous trois aspects.

Le premier équipement est un centre de formation offrant des filières complètes dans un secteur en expansion. Le développement de formations accessibles par tous et à tous niveaux est un enjeu majeur dans la société actuelle. Cet équipement représente donc un intérêt général tant sur son volet formation que social.

Le second équipement, vient compléter l'offre du premier en offrant un logement social étudiant aux futurs élèves du CFA notamment. Il n'est plus à prouver aujourd'hui que le manque d'offre de logements sociaux représente un problème pour beaucoup de citoyen. La commune de Saint-Orens, malgré une dynamique de création très favorable, est déficitaire par rapport aux exigences de la loi SRU puisque son taux est de 16,83% au 1^{er} janvier 2021.

Enfin, la création d'emploi qui résulte du développement de ces projets apporte un intérêt général dans le contexte social actuel. L'arrivée d'une nouvelle population permet par ailleurs de renforcer les commerces et l'économie locale.

En intégrant les enjeux environnementaux et en évitant dès sa conception les zones à enjeux écologiques faibles à modérés identifiés sur le site, le projet se veut vertueux. En l'absence d'espèces et d'habitats patrimoniaux ou protégés, la conservation et la consolidation des trames bocagères participeront à la connectivité des espaces naturels et à la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue. L'aménagement d'espaces ouverts et semi-ouverts sur une épaisseur de 20 m minimum à l'Ouest et au Sud du projet offriront de nouveaux habitats à la faune sauvage et serviront non seulement de support à la biodiversité mais également à la création d'un maillage doux pour les riverains.

**L'ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT, LES
ENJEUX
ENVIRONNEMENTAUX ET LES
INCIDENCES DU PROJET SUR
L'ENVIRONNEMENT**

1. UN PROJET INSCRIT DANS SON ENVIRONNEMENT

Afin de favoriser l'intégration du projet dans son environnement, les enjeux écologiques identifiés sur le site ont été évités de façon à préserver les trames bocagères existantes et maintenir des continuités écologiques tout en participant à la préservation du paysage. Le projet prévoit la conservation des haies à l'Ouest et au Sud ainsi que l'aménagement de zones paysagères ouvertes offrant une pluralité d'espaces en faveur de la biodiversité, de la Trame Verte et Bleue, de la préservation des vues du voisinage et des mobilités douces.

Le projet, dispensée d'évaluation environnementale suite à la demande d'examen au cas par cas soumise à la MRAe, n'a pas non plus d'incidence sur les zonages d'inventaire et de protection des milieux naturels. L'intégration des zones à enjeux écologiques (faibles à modérés) dans le projet a permis d'en repenser l'aménagement de façon à contribuer à la fonctionnalité des corridors écologiques entre les sous-trames boisées, de milieux semi-ouverts et aquatiques au Nord et à l'Est du site. Le projet prévoit également la création d'un zonage particulier sur ces espaces afin de permettre la création de nouveaux habitats au bénéfice de la faune sauvage, notamment la Cisticole des joncs identifiée à proximité du site. Cette évolution permettra de garantir le maintien et la fonctionnalité des corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité situés au Nord et à l'Est du projet dans la durée.

La création d'une offre de circulation douce dédiée aux piétons et aux cycles sera également mise en place au cœur de ces espaces préservés, alliant ainsi préservation de la biodiversité et activités humaines au cœur du projet d'aménagement.

1.1. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1.1.1. La trame verte et bleue

Le SRCE, réalisé à grande échelle, montre qu'un corridor écologique de milieu ouvert de plaine traverse le site du projet. Afin de préserver la continuité écologique au sein du projet, l'implantation des bâtiments a été décalée vers le Nord de façon à conserver une zone herbacée au Sud de la parcelle, favorisant ainsi le déplacement des espèces inféodées aux milieux ouverts et semi-ouverts.

L'analyse de la TVB dans l'état initial de l'environnement du PLUi-H de Toulouse Métropole (annulé) ne reprend pas le corridor SRCE sur le site du projet, qui est en revanche inscrit comme étant un réservoir de biodiversité d'intérêt local. Le pré-diagnostic écologique réalisé en juillet 2022 indique que le site est dominé par un milieu ouvert de prairie améliorée avec une sous-trame boisée très peu représentée qui se limite à des haies en bordure Ouest et Sud de la parcelle. La conservation et le renforcement de ces franges végétalisées est ainsi prévue dans le cadre du projet d'aménagement de façon à compléter la sous-trame boisée qui permettrait de favoriser la nidification de plusieurs espèces d'oiseaux inventoriées localement tout en maintenant une barrière naturelle entre les habitations et les résidences étudiantes.

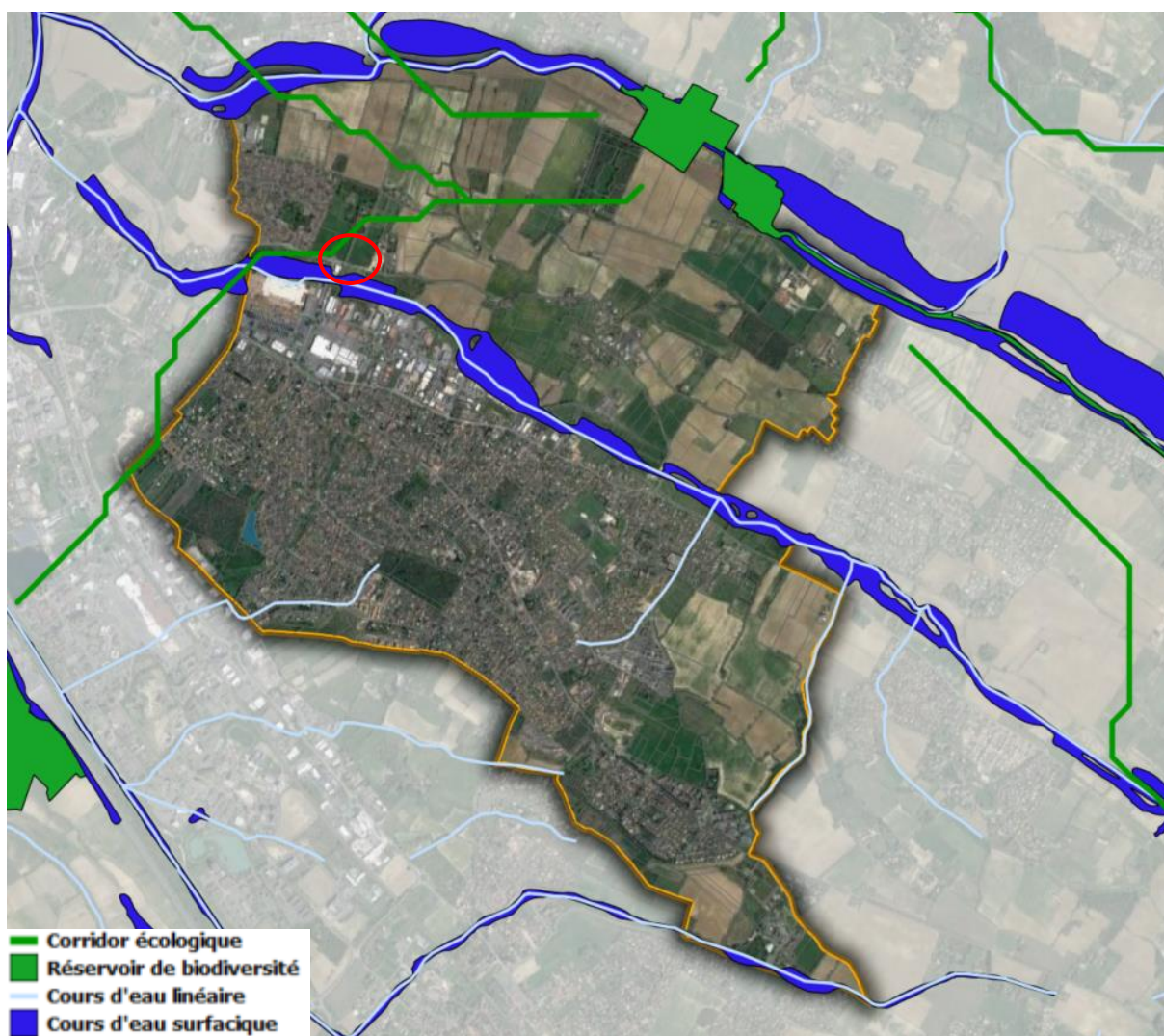


Figure 32 : Trame verte et bleue, SRCE

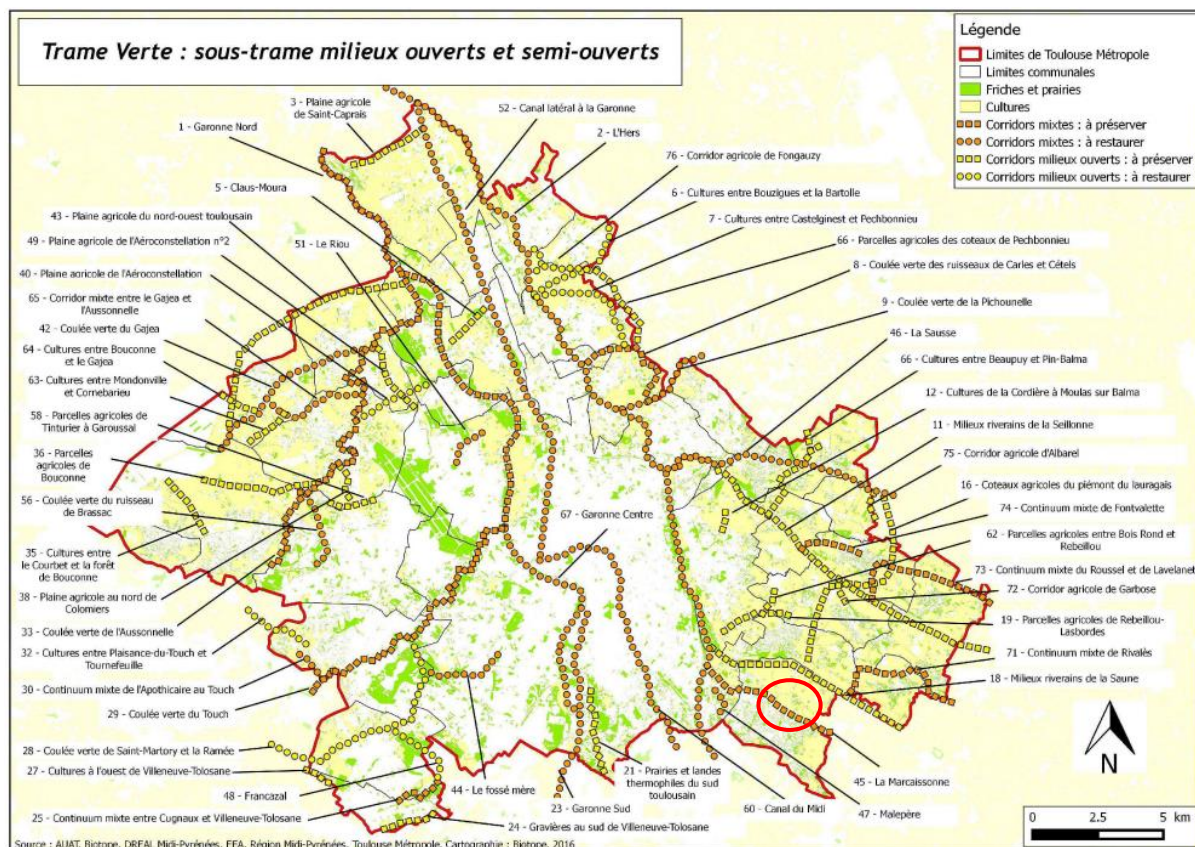


Figure 33 : Trame verte sous trame milieux ouverts et semi-ouverts

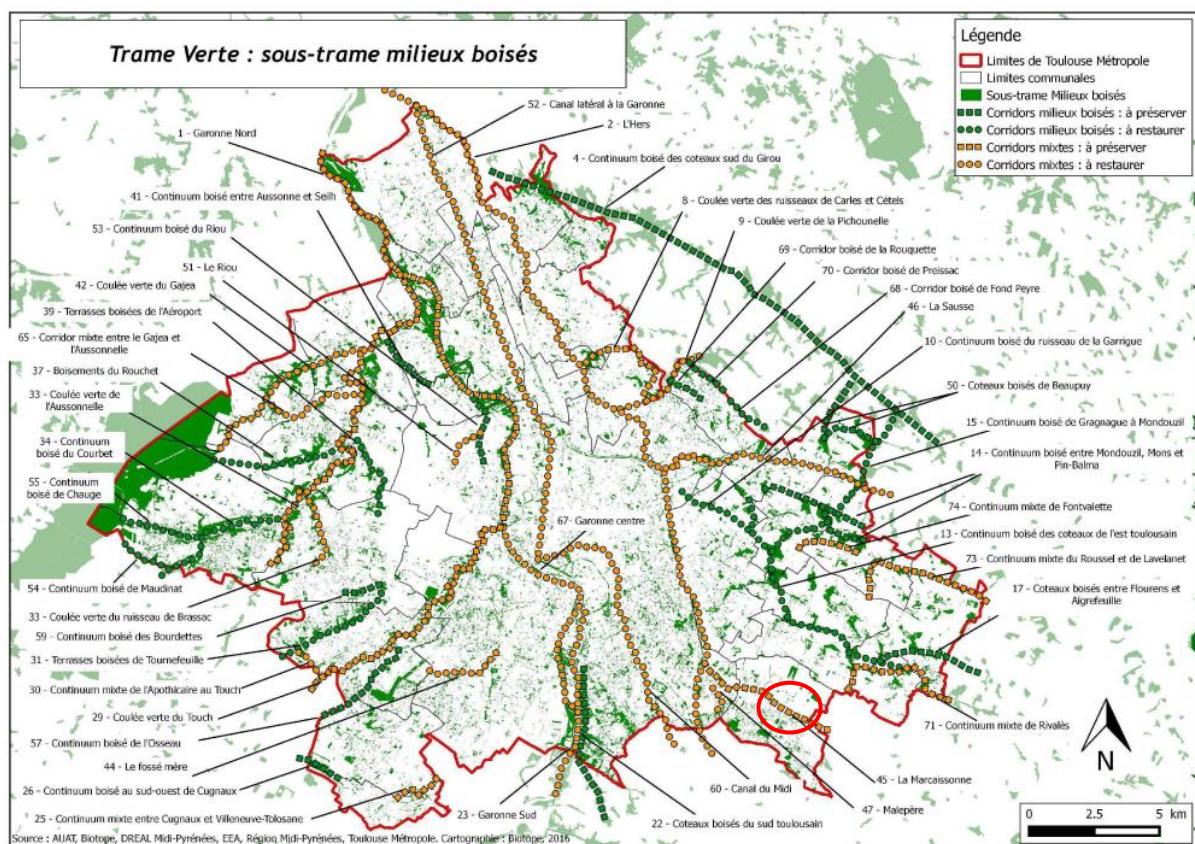


Figure 34 : Trame verte sous-trame milieux boisés

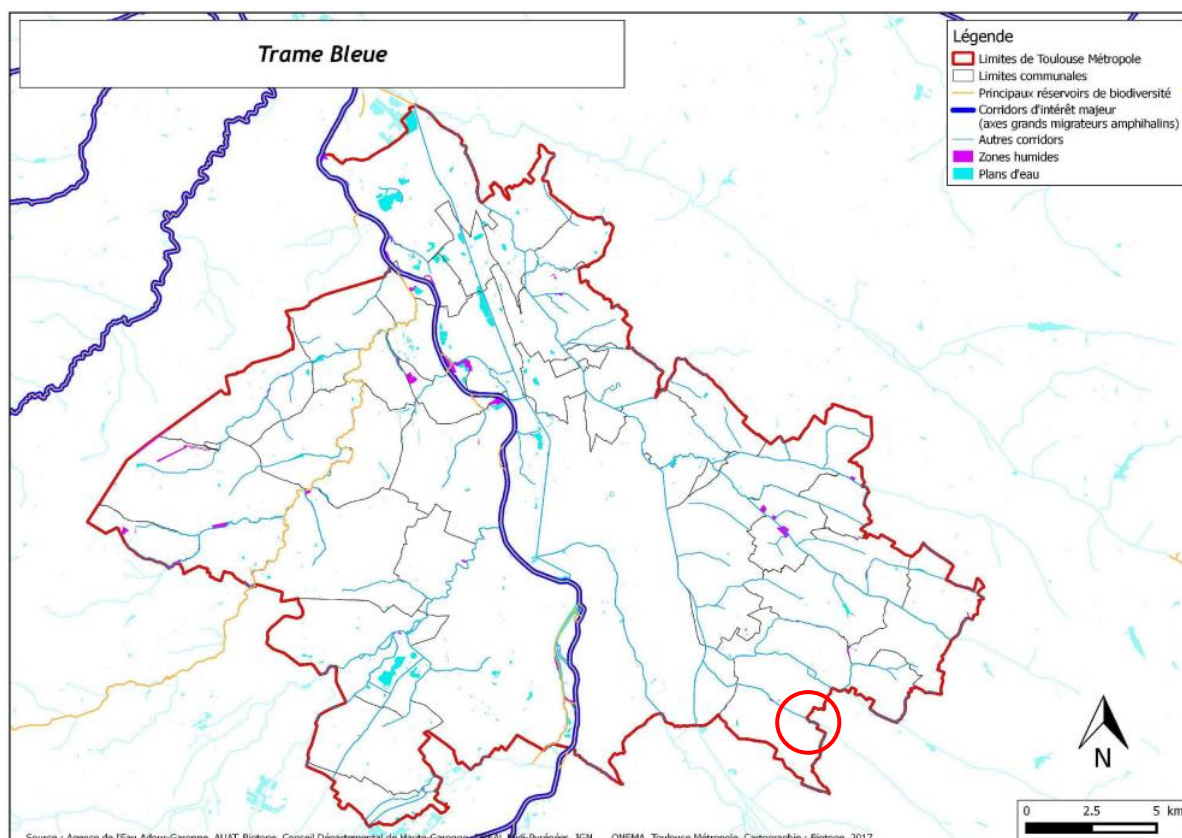


Figure 35 : Trame bleue

1.1.2. Les milieux naturels

Le pré-diagnostic écologique indique que le site est dominé par une prairie améliorée composée d'espèces non patrimoniales qui accueille des cortèges d'espèces communes représentant un enjeu écologique faible. Aucun enjeu botanique réglementaire n'a été inventorié à l'échelle de l'assiette foncière du projet.

En revanche, les haies bocagères localisées à l'Ouest et au Sud de la zone d'étude constituent un habitat de reproduction favorable pour l'avifaune ordinaire, notamment pour le Pouillot Vélote et la Fauvette à tête noire, petits passereaux protégés observés au sein de la zone d'étude. Ces lisières arborées seront préservées et renforcées par des plantations d'essences locales adaptées au contexte pédo-climatique qui permettront de favoriser l'habitat de l'avifaune. Une grande partie des espaces naturels a été évitée (environ 2 ha) avec l'évolution du périmètre du projet. Cette préservation des boisements concourt à plusieurs objectifs :

- Préservation des enjeux environnementaux identifiés
- Maîtrise de l'impact visuel grâce aux différents boisements comme masques paysagers
- Renforcement de la sous-trame boisée de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale

D'autre part, la Cisticole des joncs, espèce patrimoniale protégée, a été inventoriée sur le site et est susceptible de nicher dans les prairies situées à proximité de la zone d'étude. Une attention particulière sera ainsi portée au traitement des lisières du projet afin d'éviter le dérangement des couples nicheurs.

En conclusion, seuls des enjeux faibles et modérés ont été identifiés à l'échelle du projet. Les enjeux modérés concernent principalement les espaces boisés qui abritent des espèces patrimoniales d'oiseaux qui seront préservés et renforcés dans le cadre de l'aménagement du site. Par ailleurs, une prescription particulière sur le règlement graphique sera mise en

place de façon à valoriser et protéger durablement ces habitats.

La synthèse des enjeux naturalistes est présentée dans le tableau ci-dessous :

Composante naturaliste	Enjeux
Alignement d'arbres	Modéré
Avifaune	Faible
Prairie améliorée	Faible
Reptiles	Faible
Entomofaune	Faible
Mammifères	Faible
Amphibiens	Très faible

Figure 36 : Synthèse des enjeux environnementaux

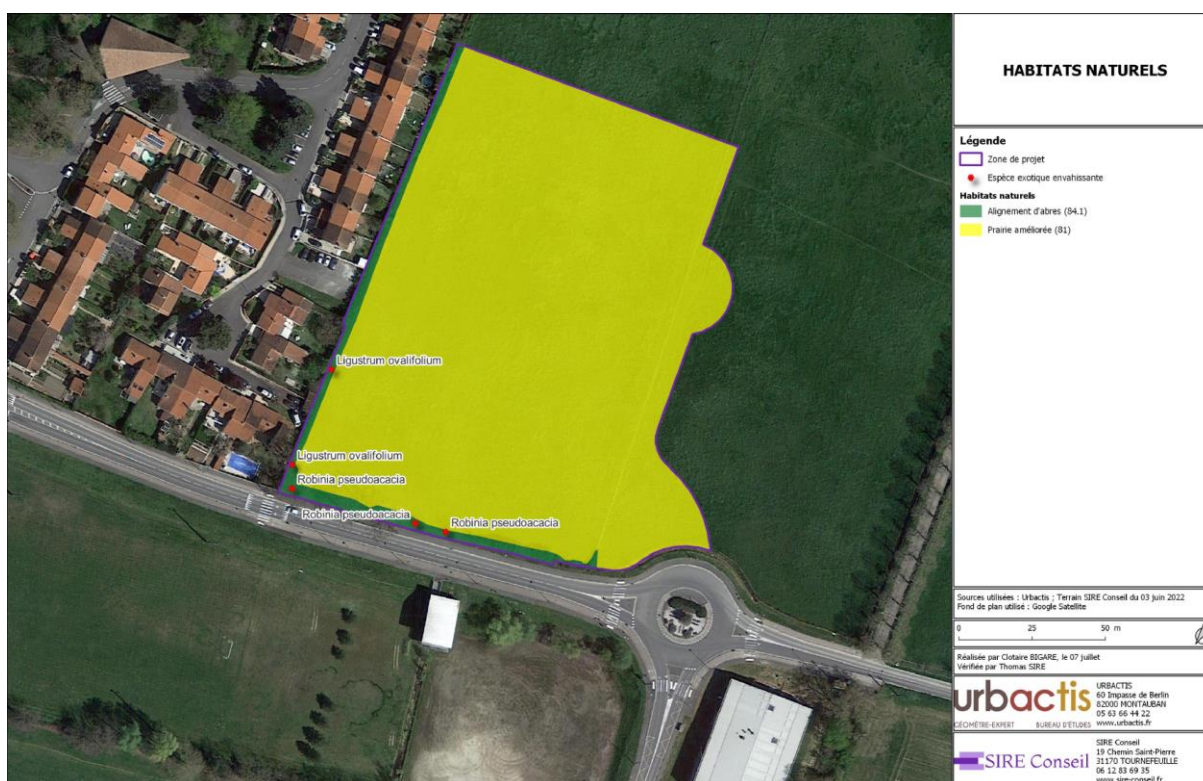


Figure 37 : Identification des habitats naturels

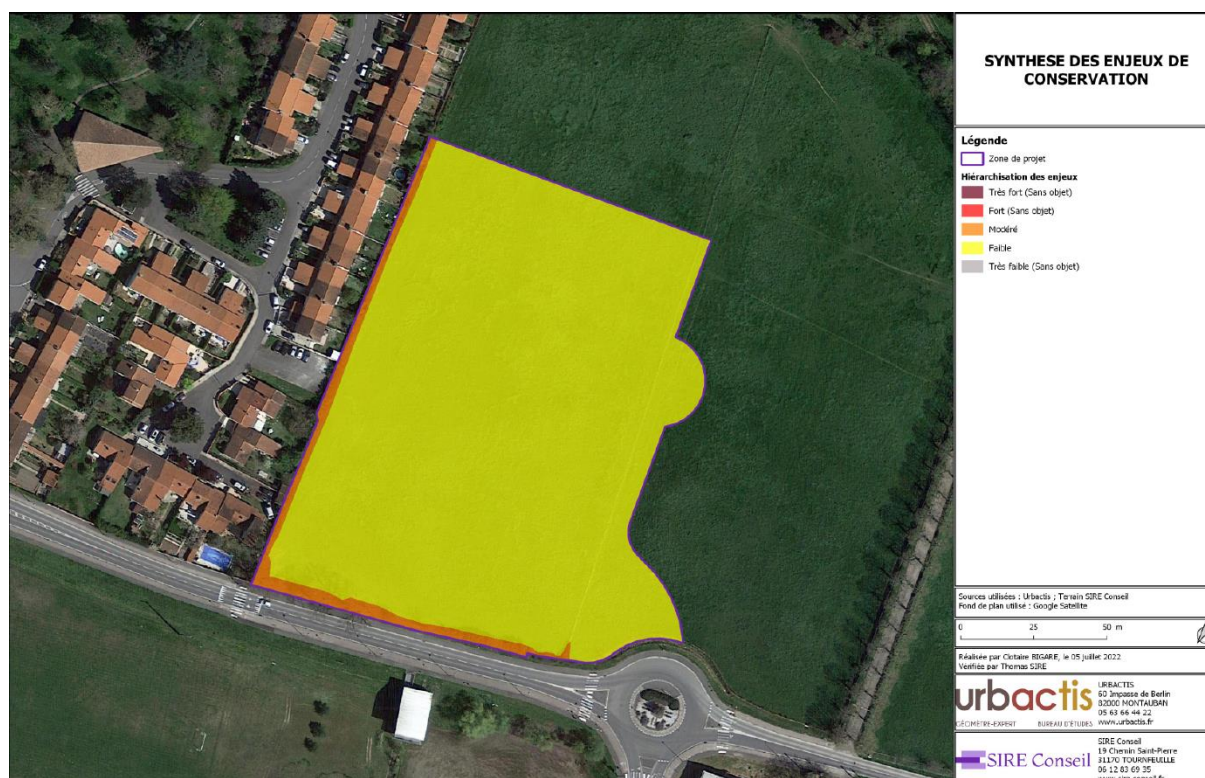


Figure 38 : Synthèse des enjeux de conservation

Pour plus d'informations le prédiagnostic environnemental est consultable en annexe.

1.1.3. Les zones humides

Les zones humides connues : La zone humide connue la plus proche correspond à une station Jacinthe de Rome du Vivier, c'est une prairie humide relictuelle en contexte de zone cultivé, en bordure de ville, bien connue car suivie pour la Jacinthe de Rome par le groupe botanique de Nature En Occitanie depuis plus de 3 ans ; elle constitue un site protégé par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB).

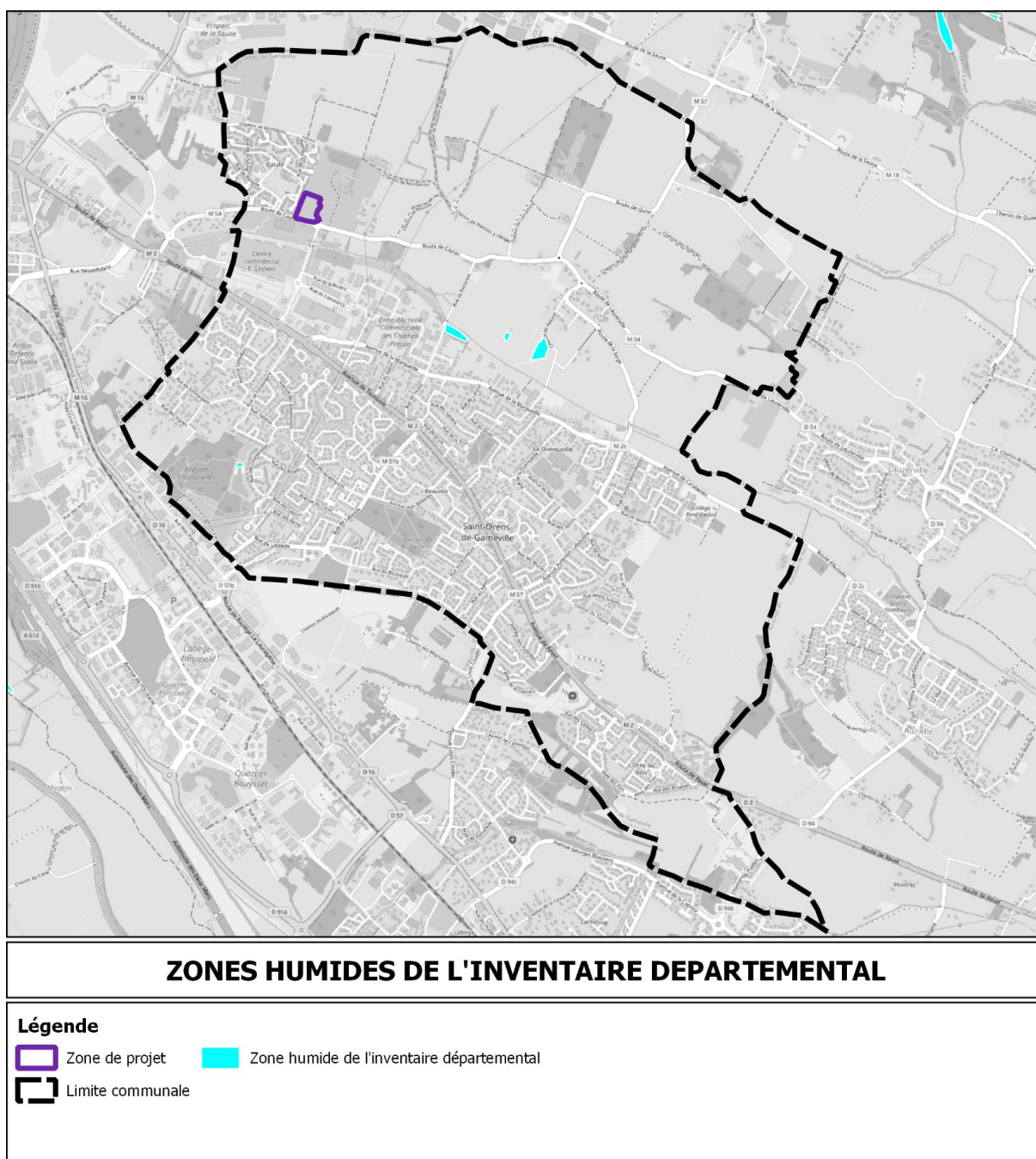


Figure 39 : Les zones humides de l'inventaire départemental

Les zones humides potentielles : La cartographie ci-dessous, démontre que les milieux potentiellement humides correspondent au réseau hydrographique, notamment à celui de la Marcaissonne au Sud de la zone de projet, ainsi qu'au niveau des basses terrasses alluviales. Au niveau de la zone de projet, la probabilité de présence de zone humide est nulle selon ce modèle.

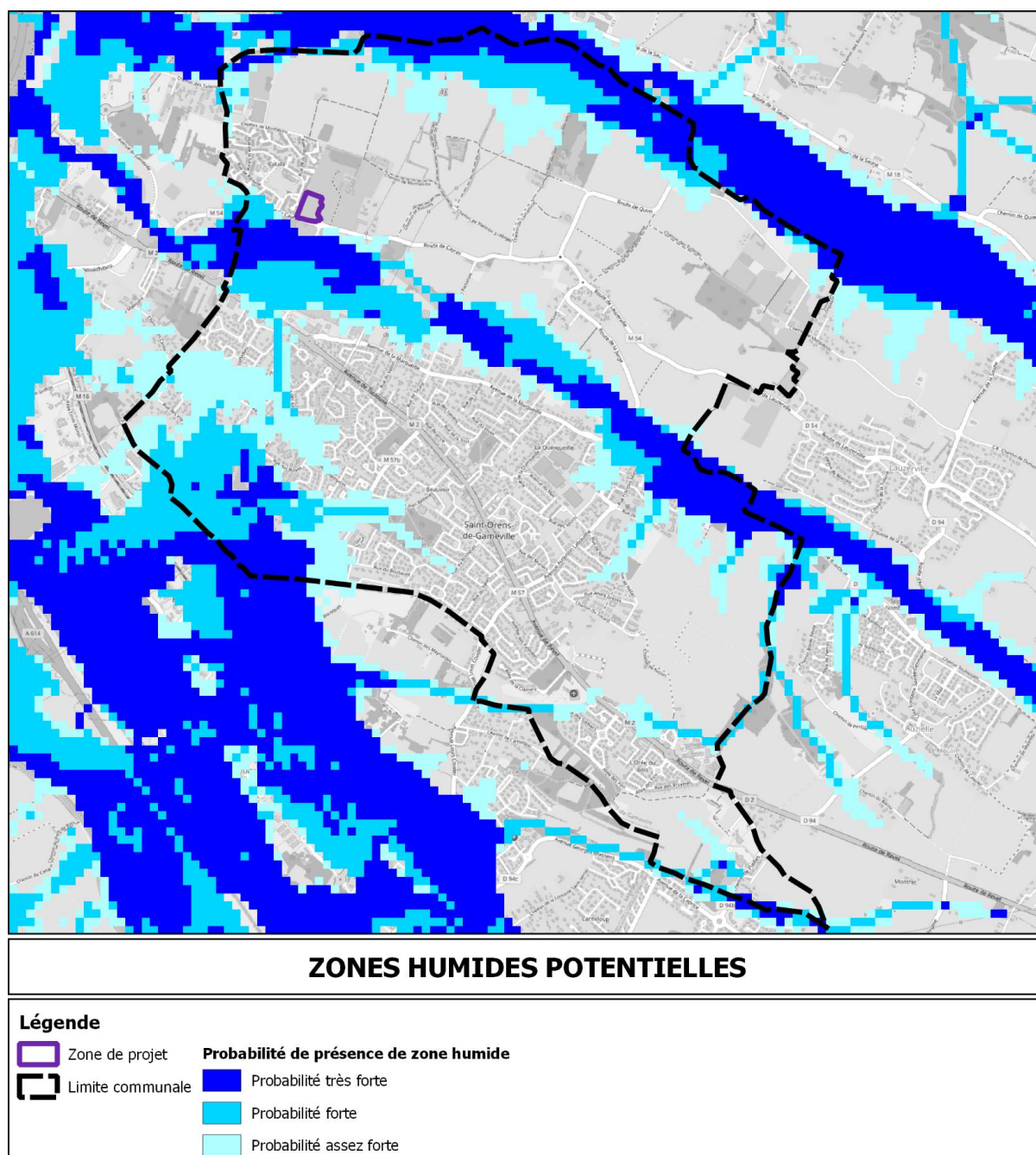


Figure 40 : Les zones humides potentielles

Zones humides probables : Une modélisation de la probabilité de présence topographique de zones humides a été réalisée par SIRE Conseil à partir des données topographiques de l'IGN (précision 1 m), à l'aide de l'indice développé par Beven-Kirkby. Les résultats de cette modélisation montrent qu'à l'échelle de la zone de projet, la probabilité topographique de présence de zone humide est globalement faible sur la partie Sud, en revanche sur la moitié Nord, la probabilité est entre modérée et forte, en particulier au niveau de la partie de rupture de pente.

Les sondages pédologiques réalisés sur le site montrent qu'aucun sondage n'est caractéristique de sols hydromorphes.

De même, les analyses botaniques visant à identifier les zones humides ont indiqué qu'aucune placette ne s'est révélée caractéristique de zone humide.

En conclusion, aucune zone humide n'est donc répertoriée ni identifiée sur le site du projet.

Plus de détails sont à retrouver dans l'étude en annexe: « délimitation des zones humides réglementaires ».

1.1.4. Périmètres d'inventaire et de protection

Natura 2000

La commune de Saint-Orens de Gameville n'est concernée par aucun site Natura 2000.

La zone Natura 2000 la plus proche est située à environ 6,6 km à l'Ouest du projet et concerne une zone Natura 2000 -Directive habitat : Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste.

Le projet n'impacte pas de zones Natura 2000.

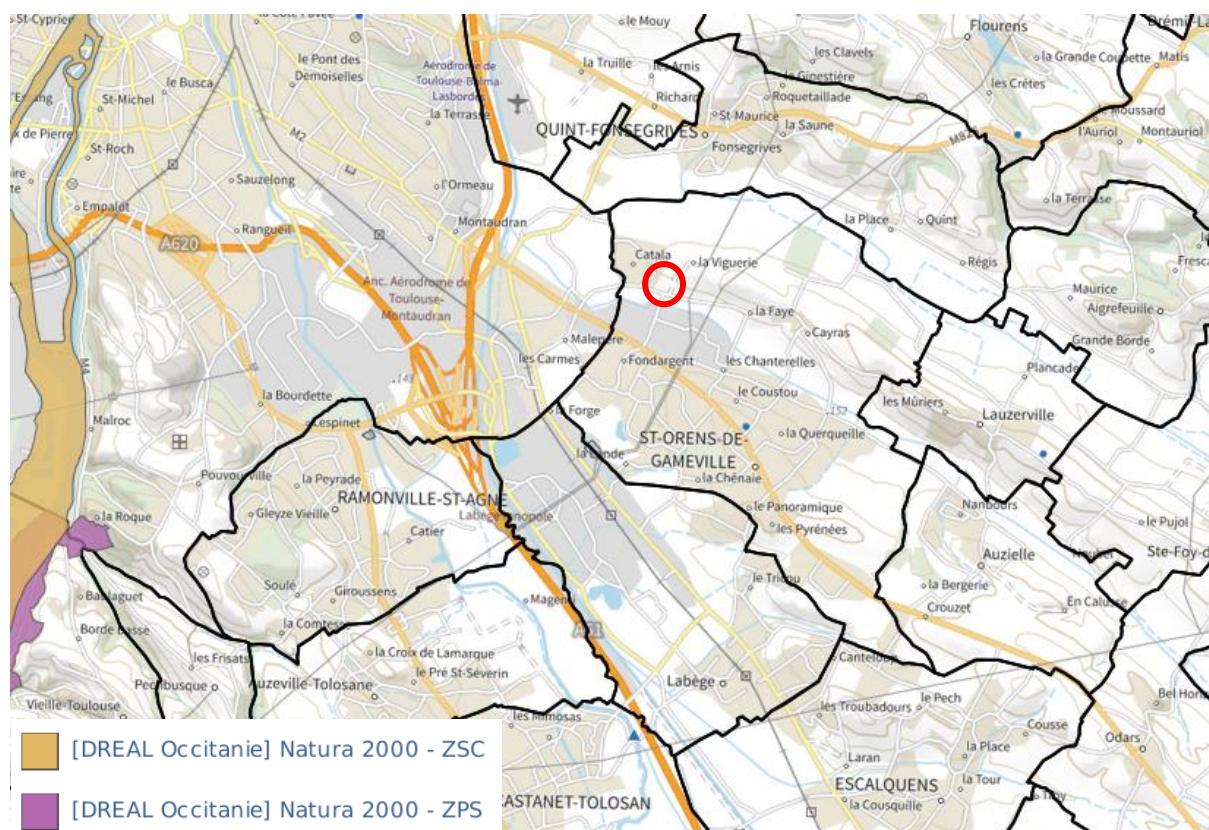


Figure 41 : Natura 2000, Source : Picto Occitanie

ZNIEFF

La commune de Saint-Orens de Gameville est concernée par la ZNIEFF de type 1 « Prairies humides des bords de la Saune » située à environ 1,8 km au Nord-est du projet.

Le projet n'a pas d'incidence sur cette ZNIEFF.

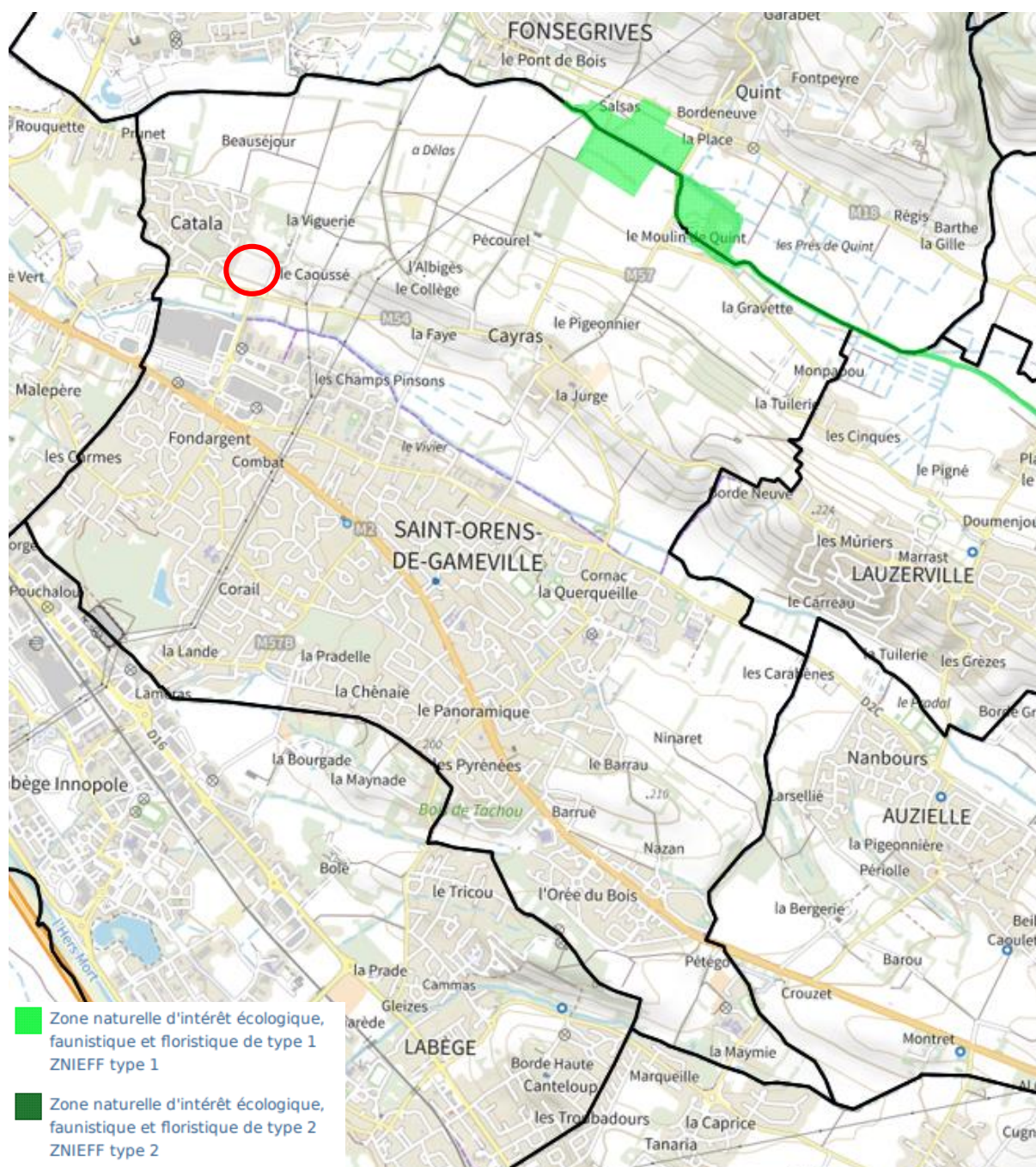


Figure 42 : ZNIEFF, Source : Picto Occitanie

1.2. CONTEXTE HUMAIN

1.2.1. Occupation du sol

Selon la carte Corine Land Cover, l'aire d'étude immédiate présente une occupation des sols agricole.

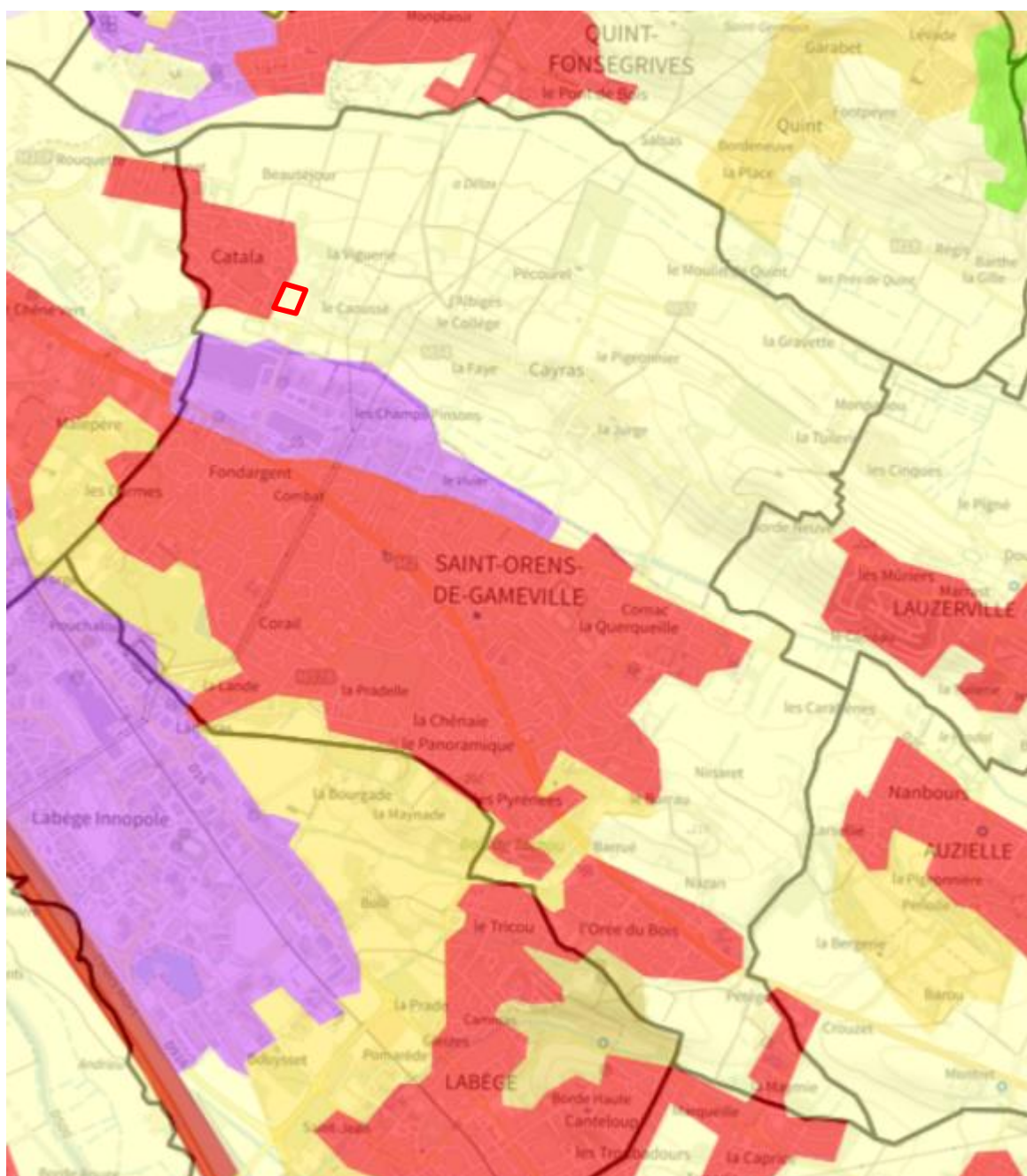


Figure 43 : Occupation du sol CLC 2018

1.2.2. Voisinage

Comme évoqué précédemment le projet est situé à proximité directe d'un lotissement (Catala). Cette proximité sera atténuée par la présence d'un espace végétalisé et arboré conservé et renforcé afin, en sus des enjeux écologiques, de préserver le voisinage des vues.

Les enjeux de covoisinage sont donc très faibles au vu des aménagements paysagers prévus et des caractéristiques du bâti prévu sur l'opération.



Figure 44 : Vue aérienne, lotissement

1.2.3. La sécurité des biens et des personnes

Résidence étudiante :

Les piétons seront accompagnés par des passages piétons ou marquage au sol dans leur cheminement au sein de la résidence.

L'opération sera clôturée dans sa périphérie et un portail d'entrée viendra sécuriser l'accès véhicule et piéton dans la résidence. Chaque bâtiment sera doté d'un SAS d'entrée sécurisé.

Le CFA :

Les piétons seront accompagnés par des passages piétons ou marquage au sol dans leur cheminement au sein de la résidence.

L'opération sera clôturée dans sa périphérie et un portail d'entrée viendra sécuriser l'accès véhicule et piéton dans la résidence. Chaque bâtiment sera doté d'un SAS d'entrée sécurisé.

1.2.4. La santé humaine

Aujourd'hui, les différents retours d'expérience sur ces types d'aménagements, permettent de montrer que ce projet n'aura pas d'impact négatif sur la santé humaine. En effet ce projet a démontré qu'il ne présentait pas de difficultés à être raccordé aux différents réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz...).

1.2.5. Incidences sur les activités humaines

Le site destiné à accueillir le projet se trouve à proximité d'un lotissement, néanmoins le porteur de projet intègre une bande tampon d'environ 20 mètres entre les habitations existantes et les futurs aménagements.

A durée du chantier est estimée à 22 mois, la première phase des chantiers correspondant aux gros œuvres peut apporter des désagréments sonores aux habitations avoisinantes. Il est à noter toutefois que la distance du chantier avec les zones d'habitations étant à plus de 20 mètres, l'impact sonore sera amoindri.

L'impact sur l'activité cynégétique est elle aussi faible, puisque ce site n'était pas utilisé pour ces pratiques.

En ce qui concerne l'impact sur le trafic routier, les engins circuleront en dehors du chantier, ce qui pourra être à l'origine d'un très léger dépôt localisé au niveau de la voirie locale.

Le fonctionnement des engins de chantier pourra être à l'origine de légères perturbations acoustiques.

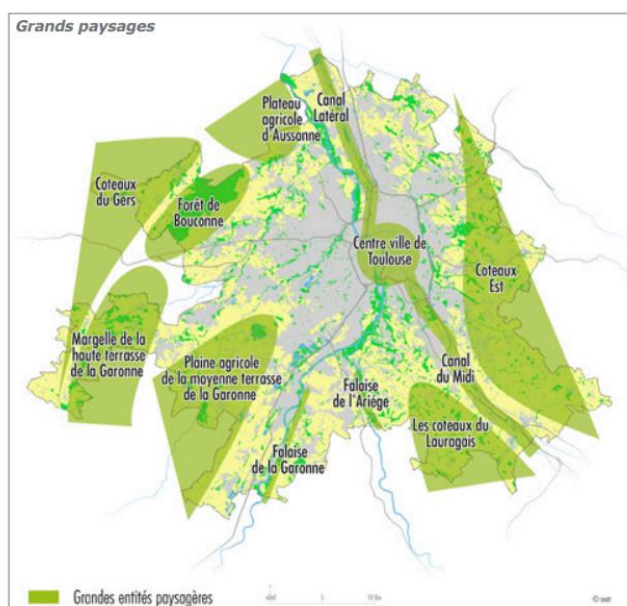
Ces impacts seront temporaires et d'ampleur limitée, et ne nécessitent pas la mise en place de mesures particulières.

1.3. CONTEXTE PAYSAGER

1.3.1. Caractéristiques paysagères du site d'étude

Le projet est concerné par la perspective paysagère n°7 identifiée par le SCoT : Perspective visuelle depuis les coteaux de Toulouse vers la vallée de la Saune.

Mettre en valeur les paysages



La charpente paysagère est à préserver, constituant l'ossature même du territoire. Elle mêle espaces ouverts et espaces urbains, histoire et vécu contemporain, participant à forger et décliner l'identité de la Grande agglomération toulousaine à travers un projet de développement et d'aménagement durable.

Affirmer les grands paysages

R9 Les grands paysages identifiés sur le territoire offrent des perspectives visuelles lointaines (cf. carte et tableau des perspectives visuelles) qu'il convient de révéler et de préserver à travers les projets d'aménagement.

R10 L'eau et le réseau hydrographique sont révélés et valorisés ; en ce sens, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) précisent les zones et outils de protection et de gestion définis et mis en œuvre.

R11 La trame boisée est confortée, en cohérence avec la couverture boisée existante et dans un souci de continuité paysagère.

Figure 45 : Extrait du SCoT sur les enjeux de mise en valeur des paysages

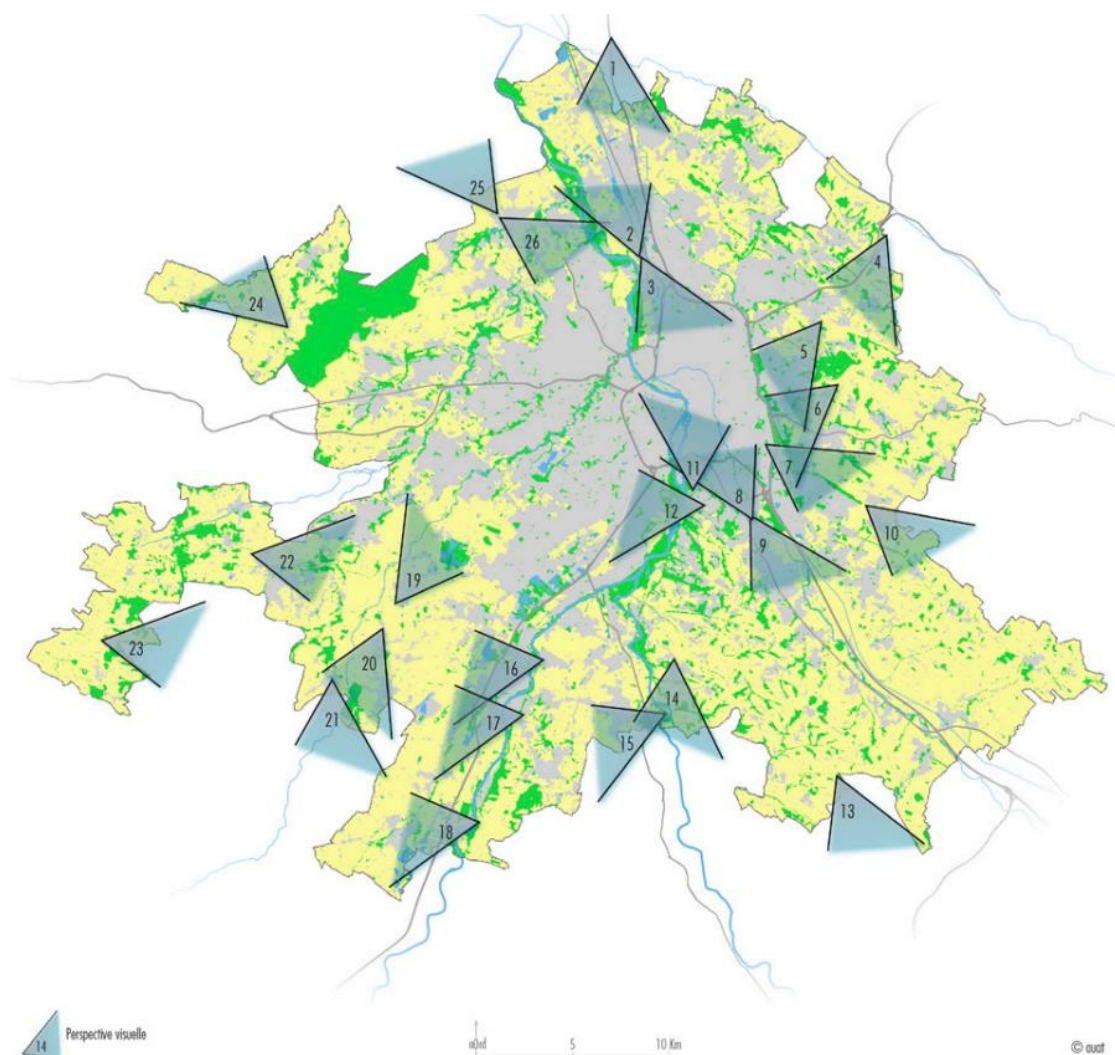


Figure 46 : Localisation des angles de vues

1.4. LE PATRIMOINE CULTUREL

La commune de Saint-Orens de Gameville comporte un monument historique (AC1), la Croix sur la place de l'Eglise de Saint-Orens inscrite le 28 avril 1965, et un site inscrit le 22 octobre 1942 en servitude de protection des sites naturels et urbains (AC2), à savoir la Place de l'Eglise et ses abords.

Les modifications du PLU de Saint-Orens de Gameville n'ont pas d'incidences sur monuments.

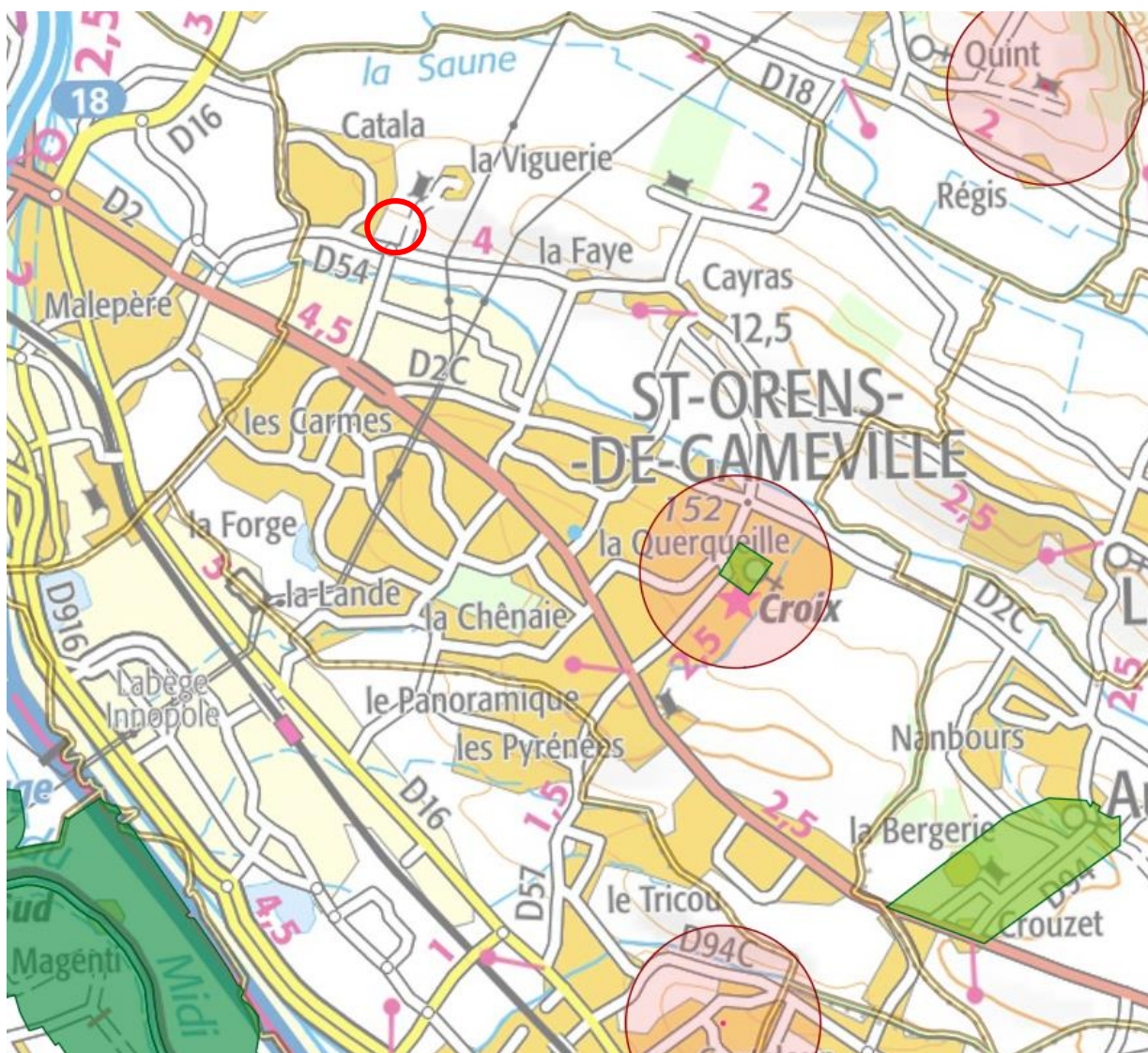


Figure 47 : Périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, Source : Atlas des patrimoines

1.5. LE RESEAU VIAIRE

Le territoire de la commune de Saint-Orens de Gameville est marqué principalement par le passage de la Métropolitaine 2, ainsi que deux métropolitaines (RM54 et RM57) qui viennent traverser de part en part le territoire communal

En dehors de ces voies, un réseau plus ou moins dense de petites voies communales dessert les hameaux de la commune et les communes voisines.

Le périmètre d'étude est desservi par une voie métropolitaine la RM54 qui permet la connexion à la RM 2, axe principal de la commune, et donne accès à la ville de Toulouse et son réseau viaire.

1.6. AGRICULTURE

Plusieurs périmètres sont concernés par le projet, celui de la commune qui accueille le projet, celui du parcellaire de l'exploitation concernée et enfin celui des filières impactées et leur aire d'apport ; le croisement de ces périmètres conduit à la définition de l'échelle géographique la plus pertinente et cohérente pour l'étude.

Le territoire retenu doit être homogène et structuré et englober un zonage administratif afin de permettre une analyse statistique pertinente.

Bien que non obligatoire, une étude préalable agricole a été réalisée pour ce projet non soumis à étude d'impact. L'objectif de cette étude étant de valider les choix faits par le porteur de projet et de s'assurer du faible impact du projet sur les terres.

La commune impactée :

La commune impactée est celle de Saint Orens de Gameville ; la superficie couvre 1311 hectares dont 541 hectares de surfaces agricoles (SAU RPG 2020).



Occupation du sol agricole - Campagne 2020

Projet de résidence étudiante - Commune de Saint Orens de Gameville

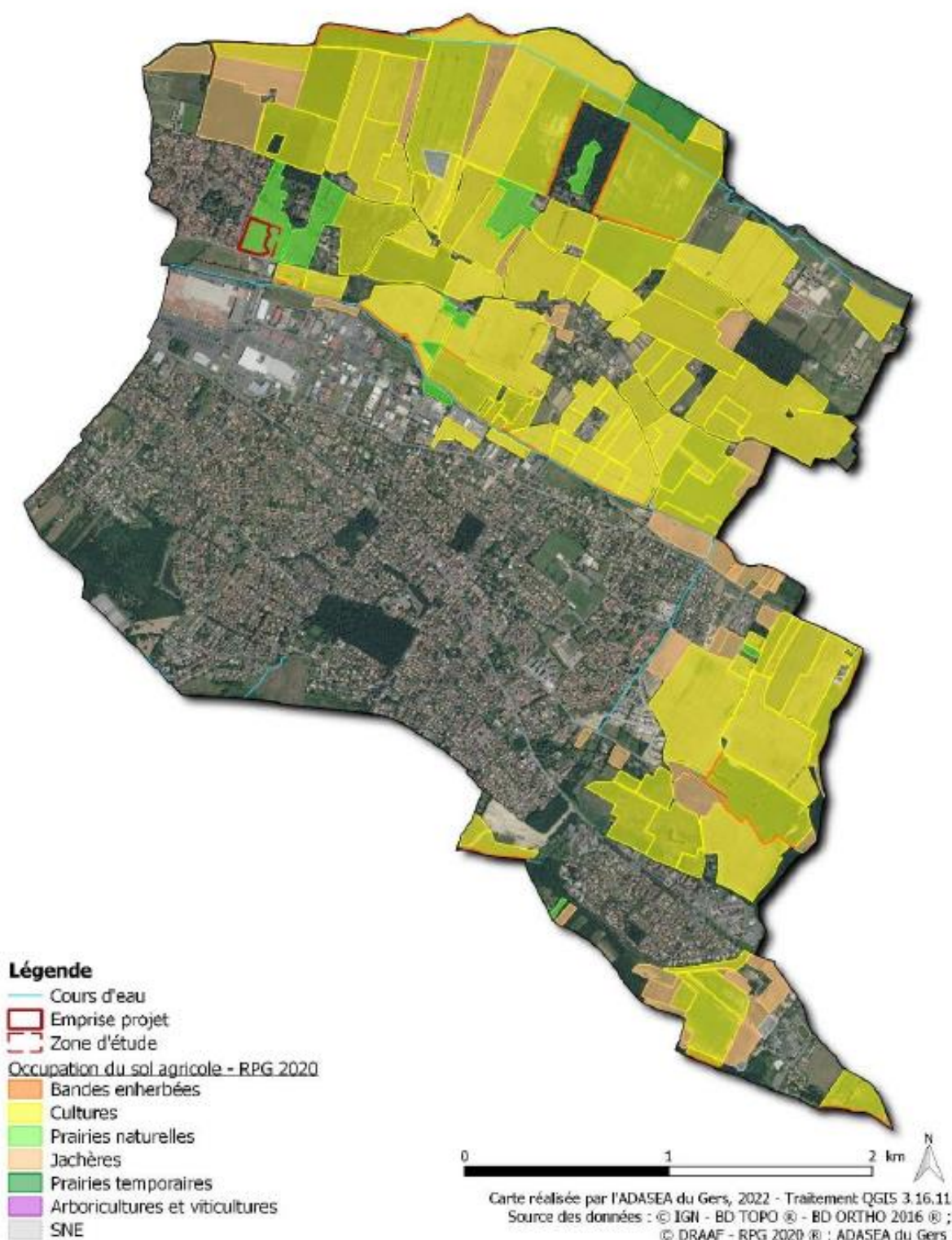


Figure 48 : Les surfaces agricoles 2020

Le Parcellaire de l'exploitation impactée :

Le foncier agricole mis en valeur par la SCI La Viguerie se répartit en deux sites distants de 38 km l'un de l'autre ; ils sont relativement regroupés. Les parcelles concernées par le projet

sont situées en totalité sur la commune de Saint Orens de Gameville en confrontation directe avec la zone urbaine.

	Siège	Surface totale 2020	SAU sur St Orens de G.	Distribution/ateliers	Communes concernées
E1 : SCI La Viguerie	Saint Orens de Gameville	206,28 ha	132,50 ha	Cultures : 186,52 ha Prairies/herbe : 19,76 ha	Saint Orens de Gameville Peyssies

Figure 49 : Exploitation impactée

Le parcellaire concerné par le projet représentait en 2020 et 2021, 1,2% de la SAU de l'exploitation.

64% de la SAU de l'exploitation E1, soit 132,50 ha, sont localisés sur St Orens, essentiellement sur la partie nord de la commune, pris en tenaille par l'urbanisation, et soumis à une pression foncière constante de l'urbanisation depuis plusieurs années.



Figure 50 : Localisation de l'exploitation impactée

Les terres en pente légère sont des terres calcaires de relative bonne qualité - (sols majoritairement calcaires et profonds, localement colluvionnés et parfois à horizon d'accumulation de concrétions calcaires, très localement caillouteux et parfois peu épais ou calciques sur molasse colluvionnée des coteaux à pentes moyennes de la partie centrale du Lauragais). Elles ne sont pas irriguées.

Une synthèse de l'état initial agricole du territoire est présentée sous la d'un tableau Atouts, Faiblesses, Opportunités et Menaces (AFOM)

ATOUTS	FAIBLESSES
Activité agricole productive, à la fois péri-urbaine et rurale Nombre important d'exploitations agricoles Exploitations pratiquant la vente	Urbanisation Difficulté de l'exercice agricole (espaces partagés, dessertes, accès aux parcelles)
OPPORTUNITES	MENACES
Productions végétales en AB, Volonté de la commune d'accompagner l'installation de maraichers Politique de réduction de consommation des terres agricoles	Pression foncière Absence d'espaces agricoles protégés (espaces dédiés ou à vocation agricole stricte hors de tout aménagement) type ZAP

Figure 51 : AFOM étude préalable agricole

Pour plus d'informations se référer à l'étude agricole en annexe.

1.7. LES RISQUES NATURELS

D'après la base de données Géorisques, la commune de Saint-Orens de Gameville sur laquelle est localisée le projet est concernée par les risques naturels suivants :

- Inondation ;
- Mouvement de terrain ;
- Sismique
- Radon
- Retrait/Gonflement des sols argileux

1.7.1. Le risque d'inondation

La commune de Saint-Orens de Gameville est soumise à un Plan de Prévention des Risques d'inondation.

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire établi par la préfecture et destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

PPRN	Aléa	Prescrit le	Approuvé le
31DDT20120023 - PPR Marcaissonne-Saune-Seillonne	Inondation	21/12/2011	17/04/2016



Figure 52 : Zonage réglementaire – PPRN Risque inondation, Source GéoRisque

1.7.2. Le risque de mouvements de terrain

La commune de Saint-Orens de Gameville est soumise à un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain.

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

PPRN	Aléa	Prescrit le	Approuvé le
3IDDT20060005 - PPR - Sécheresse	Tassements différentiels	24/06/2004	01/10/2013

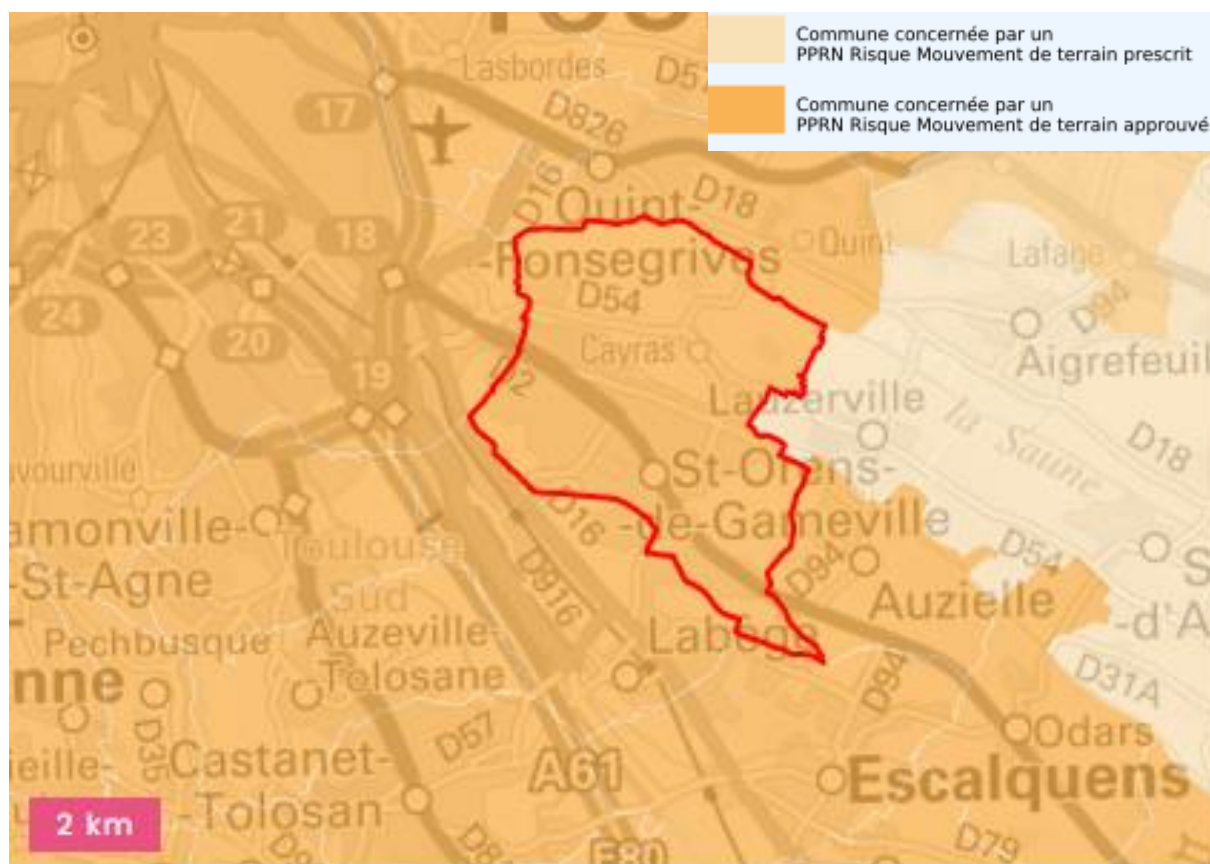


Figure 53 : Risque de mouvement de terrain

1.7.3. Le risque de séismes

La commune de Saint-Orens de Gameville est localisée dans une zone où le risque sismique est classé comme très faible (1).

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.



Figure 54 : Les risques sismiques, Source Géorisque – BRGM

Commune					Date du séisme	Services disponibles
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	5.80	Dégâts légers (fissurations plâtres)	calcul très précis	données très sûres	21/06/1660	Lien fiche SisFrance
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	5.72	Frayeur, chutes d'objets - Dégâts légers (fissurations plâtres)	calcul précis	données incertaines	02/02/1428	Lien fiche SisFrance
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	5.60	Frayeur, chutes d'objets - Dégâts légers (fissurations plâtres)	calcul précis	données incertaines	03/03/1373	Lien fiche SisFrance
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	5.04	Frayeur, chutes d'objets	calcul très précis	données assez sûres	20/07/1854	Lien fiche SisFrance
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	5.01	Frayeur, chutes d'objets	calcul très précis	données assez sûres	24/05/1750	Lien fiche SisFrance
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	4.95	Frayeur, chutes d'objets	calcul très précis	données assez sûres	26/11/1873	Lien fiche SisFrance
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	4.95	Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données assez sûres	08/05/1625	Lien fiche SisFrance
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	4.63	Ressenti par la plupart, objets vibrent - Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données assez sûres	08/02/1808	Lien fiche SisFrance
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	4.54	Ressenti par la plupart, objets vibrent - Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données assez sûres	19/03/1427	Lien fiche SisFrance
SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	4.47	Ressenti par la plupart, objets vibrent - Frayeur, chutes d'objets	calcul très précis	données très sûres	15/01/1870	Lien fiche SisFrance

Figure 55 : Les séismes les plus importants potentiellement ressentis, Source Géorisque

1.7.4. Le risque Radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).



Figure 56 : Les risques Radon, Source Géorisque - BRGM

1.8. LES RISQUE TECHNOLOGIQUES

1.8.1. Le risque de pollution des sols, SIS et anciens sites industriels

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

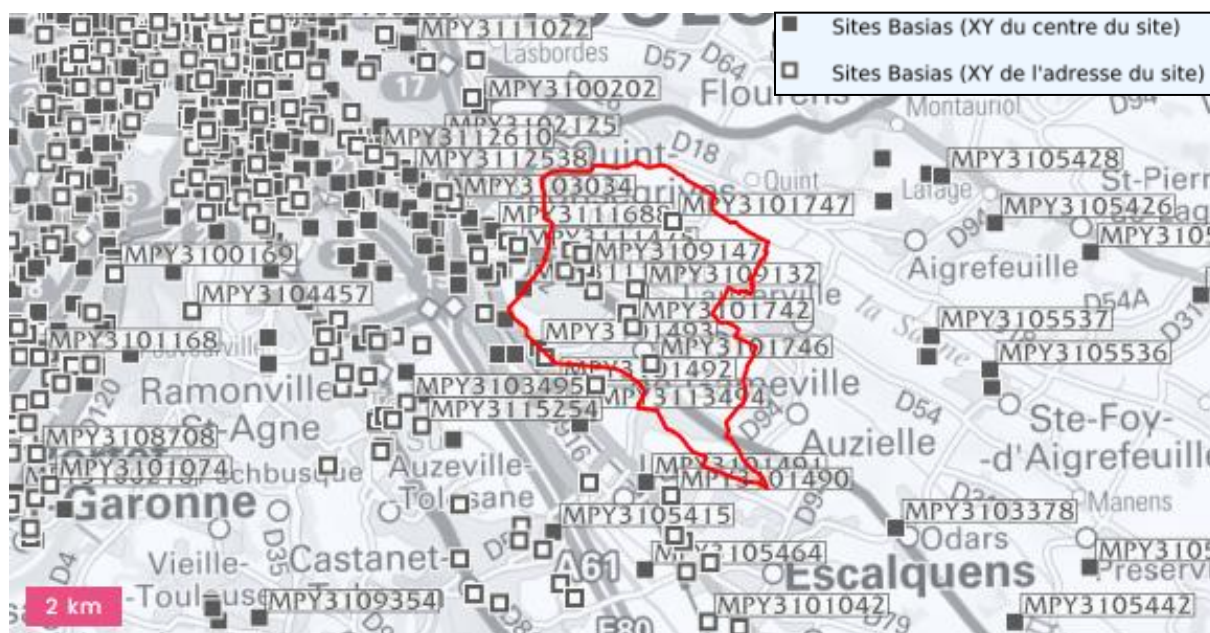


Figure 58 : Les anciens sites industriels (BASIAS), Source Géorisque – BRGM

La commune de Saint-Orens de Gameville n'est pas concernée par des sites pollués ou potentiellement pollués. En revanche elle recense 19 anciens sites industriels. Aucun d'entre eux n'est localisé sur le site du projet.

1.8.2. Les installations industrielles classées

La commune de Saint-Orens de Gameville n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques technologiques installations industrielles. Néanmoins il existe 3 installations classées, ces dernières ne se situent pas sur le site du projet.

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'État.

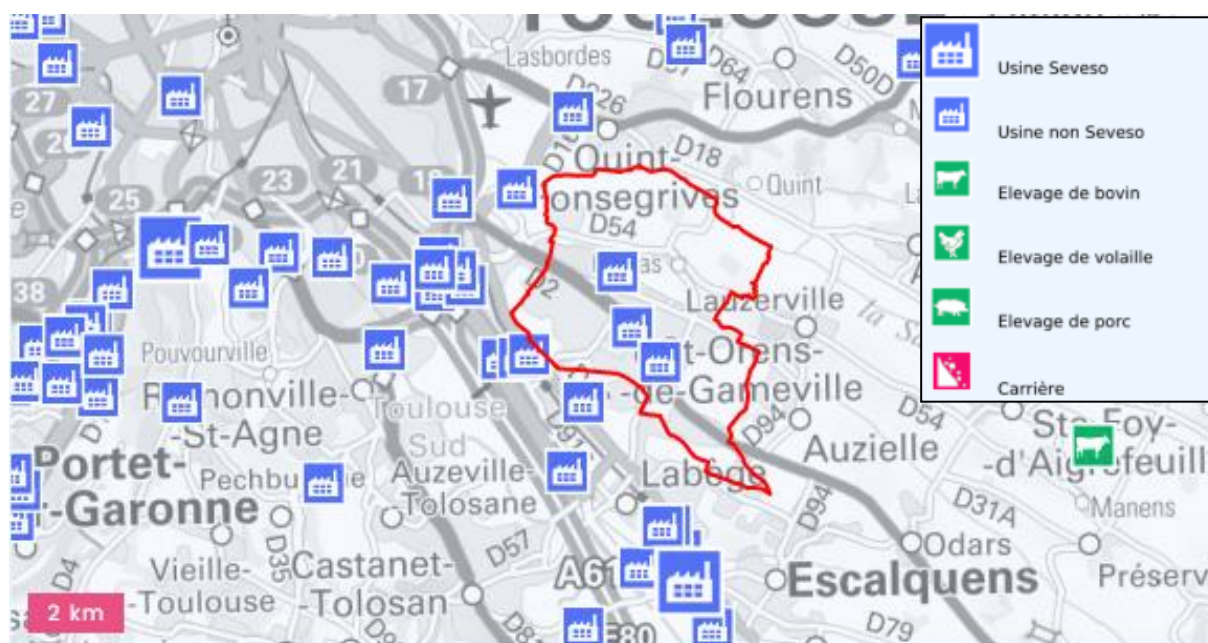


Figure 59 : Les installations industriels classées (1), Source Géorisque – BRGM

La commune n'est pas non plus concernée par les installations industrielles rejetant des polluants. Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols.

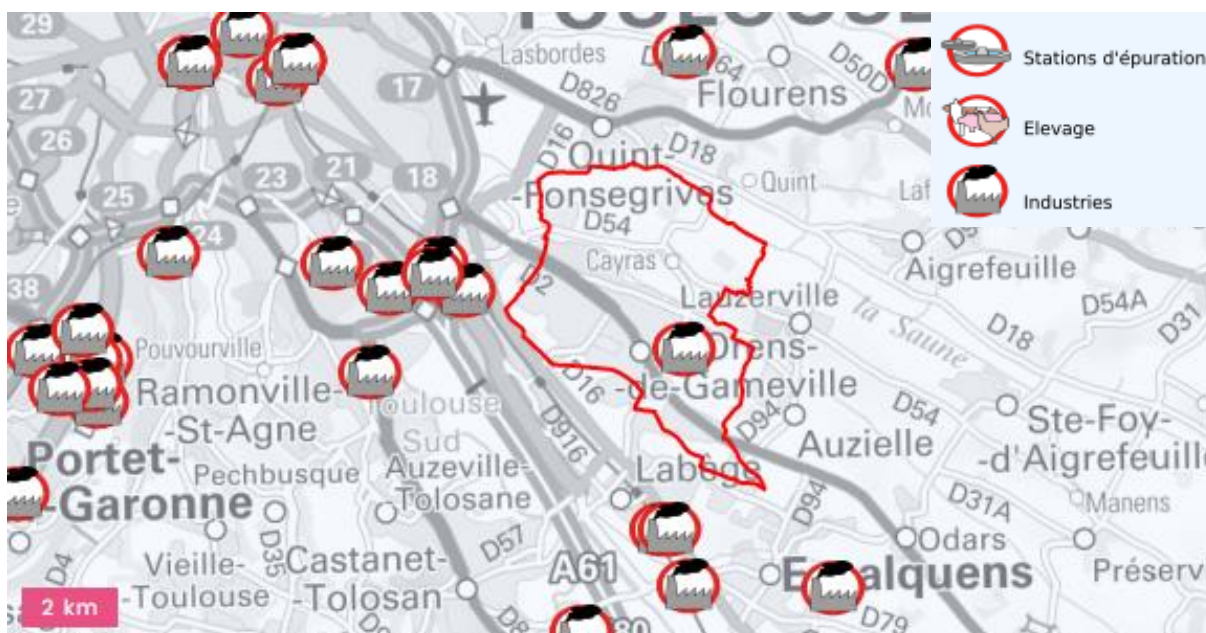


Figure 60 : Les installations industriels classées (2), Source Géorisque – BRGM

1.8.3. Canalisations de matières dangereuses

Aucune canalisation de matière dangereuse n'a été recensée sur la commune de Saint-Orens de Gameville.

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement.

1.8.4. Installations nucléaires

Aucune installation nucléaire n'a été recensée à moins de 20km de la commune de Saint-Orens de Gameville.

Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

1.8.5. Conclusion

Le périmètre du projet est donc principalement soumis au risque de retrait – gonflement des argiles, sur une partie du site du projet (risque moyen), ce qui n'aura quasiment aucun impact sur le projet.

On retrouve aussi les risques de Radon (catégorie 1), le risque de séisme (très faible), ainsi que le risque de mouvement de terrain.

**ARTICULATION AVEC LES
AUTRES DOCUMENTS
D'URBANISME AYANT UN
RAPPORT DE COMPATIBILITE**

1. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME AYANT UN RAPPORT DE COMPATIBILITE

Un tel projet peut avoir des incidences sur un territoire plus large que le simple secteur d'implantation. Ce projet implique donc de nombreux acteurs et de nombreuses collectivités. Le montage d'un tel dossier est donc encadré et doit prendre en considération de nombreux documents supracommunaux, ces derniers ayant des degrés d'exigence réglementaire différents.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document d'urbanisme communal ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

1.1. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE

Le SRCE de l'ancienne région Midi-Pyrénées, approuvé en décembre 2014, cadre et oriente les stratégies et projets de l'État et des collectivités territoriales. Il intègre les critères de cohérence nationaux et les éléments des SDAGE. Il doit être « pris en compte », au sens juridique du terme, par l'État et les collectivités territoriales.

Ainsi les documents de planification en urbanisme devront prendre en compte le SRCE lors de leur élaboration ou révision et ce dans un délai de trois ans à compter de l'adoption du SRCE

Le SRCE prévu par le code de l'environnement est un appui à la mise en œuvre de ces dispositions du code de l'urbanisme. C'est le plan d'actions stratégique du SRCE, dont le caractère est incitatif, défini en réponse aux objectifs et aux enjeux du territoire, qui va alors constituer le cadre de référence régional pour la mise en œuvre de mesures de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

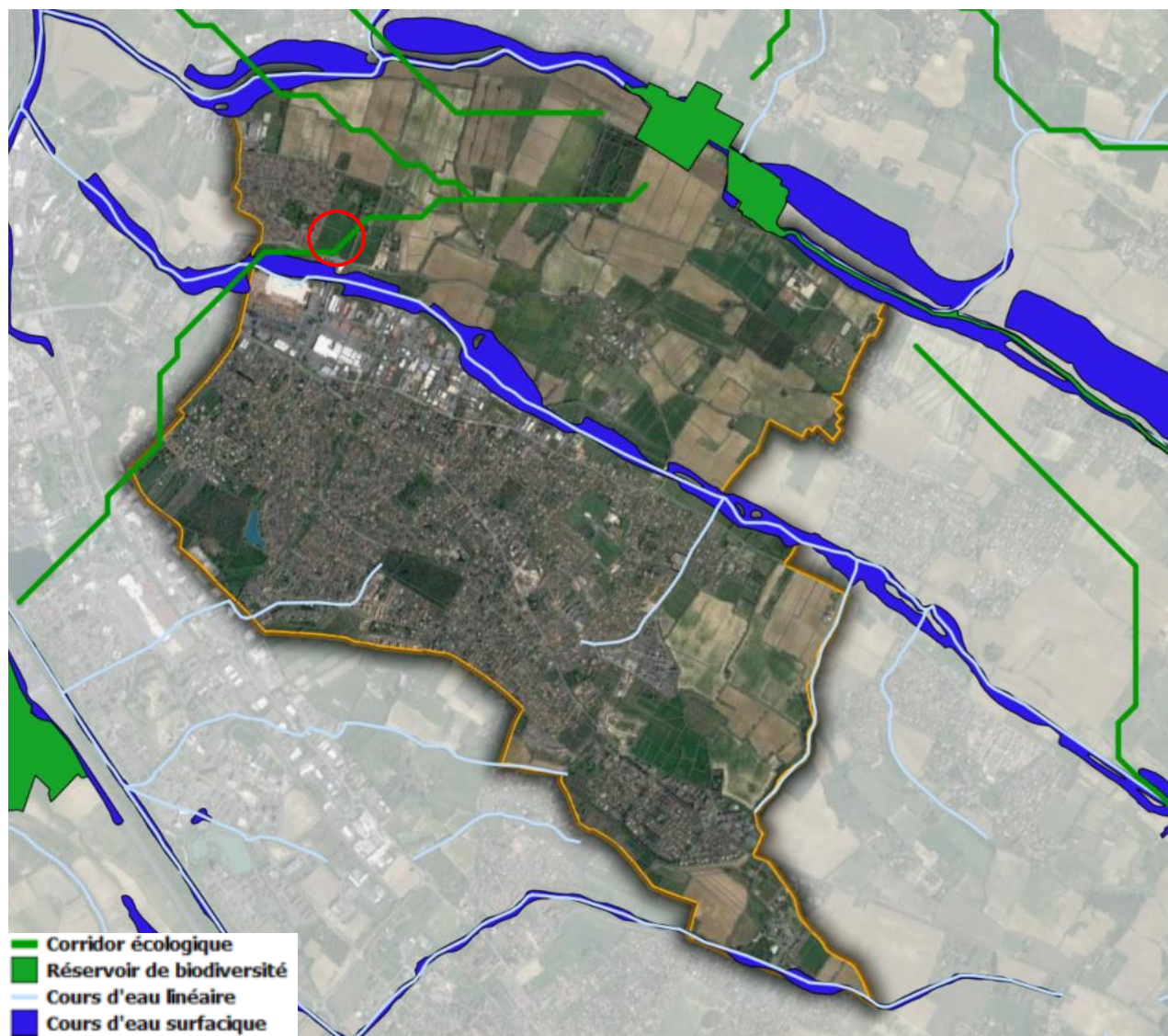


Figure 61 : Impact du projet sur la TVB, Source : Picto Occitanie - SRCE

Le SRCE identifie un corridor écologique de milieu ouvert de plaine qui traverse le site du projet.

Afin de préserver la continuité écologique au sein du projet, l'implantation des bâtiments a été décalée vers le Nord de façon à préserver un espace prairial ouvert à semi-ouvert au Sud de la parcelle, favorisant ainsi le déplacement des espèces inféodées à ce type d'habitats.

La sous-trame boisée, peu représentée à l'échelle du site à l'exception des haies bocagères situées en franges Ouest et Sud du site, sera préservée et complétée afin de contribuer au développement d'une sous-trame des milieux ouverts et d'une sous-trame boisée. La perméabilité du corridor sera maintenue en permettant le déplacement de la faune sauvage vers l'Est, en lien avec la mosaïque agricole et bocagère existante, et vers le Nord, en lien avec les espaces prairiaux, forestiers et rivulaires de la Saune situés au Nord du site.

1.2. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DE LA REGION OCCITANIE

Le projet de SRADDET de la région Occitanie a été arrêté en Assemblée plénière du 19 décembre 2019, adopté le 30 juin 2022 et approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022.

Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire. Ainsi, le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Ce projet d'avenir s'articule autour de 2 caps stratégiques pour le devenir du territoire :

- Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires :

Dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains et d'autre part de valoriser le potentiel de développement de tous les territoires, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités.

- Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique :

L'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.

C'est pourquoi le SRADDET porte des orientations fortes en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques.

Selon le SRADDET le territoire d'Occitanie à l'horizon 2040 devra répondre à 3 défis qui se déclinent en 27 objectifs thématiques

- ➔ Le déficit de l'attractivité pour accueillir bien et durablement
 - Objectif 1 : Favoriser le développement et la promotion sociale
 - Objectif 2 : Concilier développement et excellence environnementale
 - Objectif 3 : Devenir une région à énergie positive
- ➔ Le déficit des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales
 - Objectif 1 : Construire une région équilibrée pour ses territoires
 - Objectif 2 : Inscire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales
 - Objectif 3 : Partager et gérer ensemble les biens communs
- ➔ Le déficit du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires
 - Objectif 1 : Renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires
 - Objectif 2 : Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux
 - Objectif 3 : Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique

Ainsi le projet de création d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes entre parfaitement dans les objectifs définis, et plus particulièrement dans l'objectif 1 du déficit 2 et l'objectif 1 du déficit 3.

1.3. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

Le SCoT est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie.

La première révision du SCoT de la grande agglomération Toulousaine a été approuvée par délibération du Comité syndical du SMEAT le 27 avril 2017. La deuxième révision est actuellement en cours d'élaboration.

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine se divise en 5 communautés de communes comme identifié ci-dessous :



Figure 62 : Découpage administratif du SCoT

Le SCoT a pour objectif général de promouvoir un développement durable garant de l'identité territoriale. Cet objectif général se décline en 4 piliers majeurs et 12 objectifs détaillés dans le DOO :

- Maitriser l'urbanisation
 - Révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques
 - Révéler les espaces « ouverts » à travers le maillage vert et bleu de la Grande agglomération Toulousaine
 - Préserver les ressources

- Préserver et améliorer la santé publique
- Polariser le développement
 - Les territoires d'accueil du développement
 - L'accueil des habitants
 - L'accueil de l'activité économique
 - L'implantation des activités commerciales
 - L'implantation des équipements
- Relier les territoires
 - Pour un système de déplacement durable : privilégier densité et mixité urbaine aux abords des lignes TC
- Piloter le projet
 - Pour une mise en œuvre cohérente du SCoT
 - Pour une gouvernance à grande échelle

1.3.1. La continuité urbaine respectée

Dans le cadre de ses objectifs de maîtriser l'urbanisation et de polariser le développement du logement et de l'activité, le projet s'insère dans la continuité urbaine directe du quartier Catala, avant le secteur dit « Caoussé » déjà urbanisé.

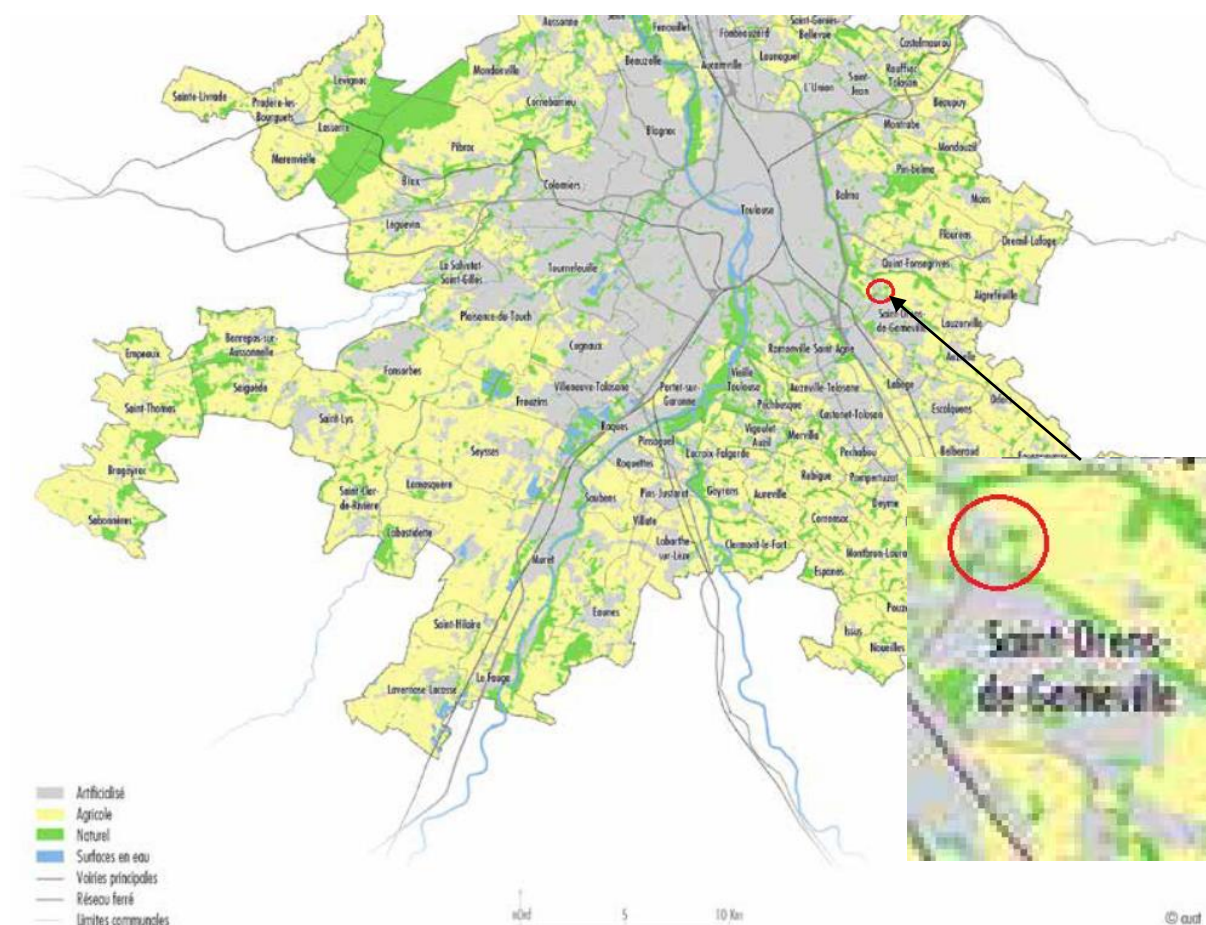
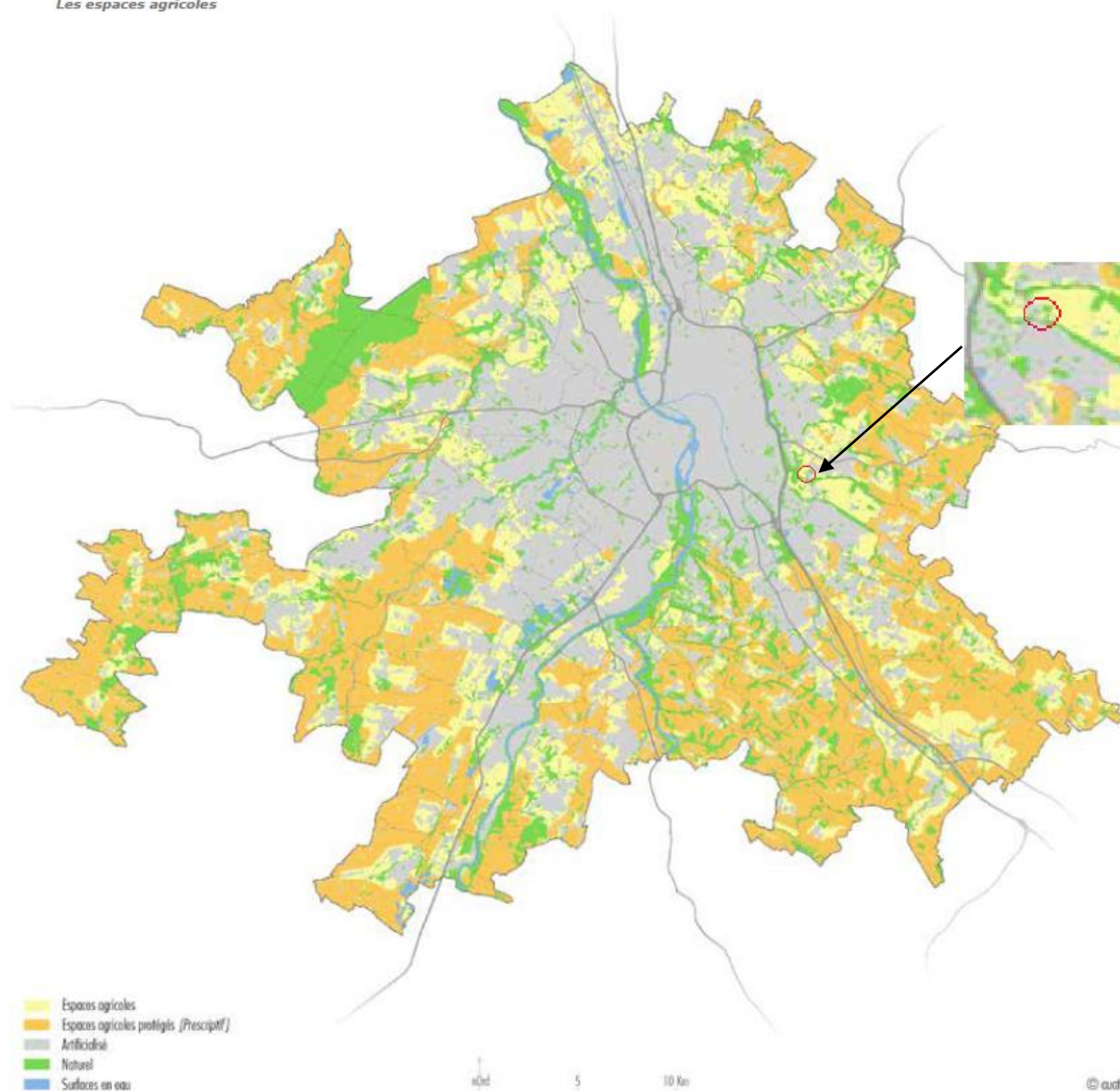


Figure 63 : Occupation du sol document simplifié

À noter que le projet se situe sur un site classé en espace agricole non intégré dans les espaces agricoles protégés.

Les espaces agricoles*Figure 64 : Les espaces agricoles*

Enfin, la mutation de ce secteur amène à la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) comme expliqué dans le chapitre expliquant la mise en compatibilité du PLU (Chapitre suivant p 91).



Figure 65 : Vue aérienne du site d'étude

1.3.2. La constructibilité du site

Dans son objectif de polariser les secteurs, le Scot a défini des secteurs de développement des territoires par extension. Ceux-ci sont représentés par des pixels d'extension mixte (en orange sur la carte page suivante) ou économique (en violet sur la carte page suivante).

Le site visé par le projet est repéré par un demi-pixel d'extension mixte, soit l'équivalent de 4.5 hectares d'extension ouvert. Le projet prévoit la mutation d'environ 1.95 hectare incluant une zone urbanisée et une zone naturelle.



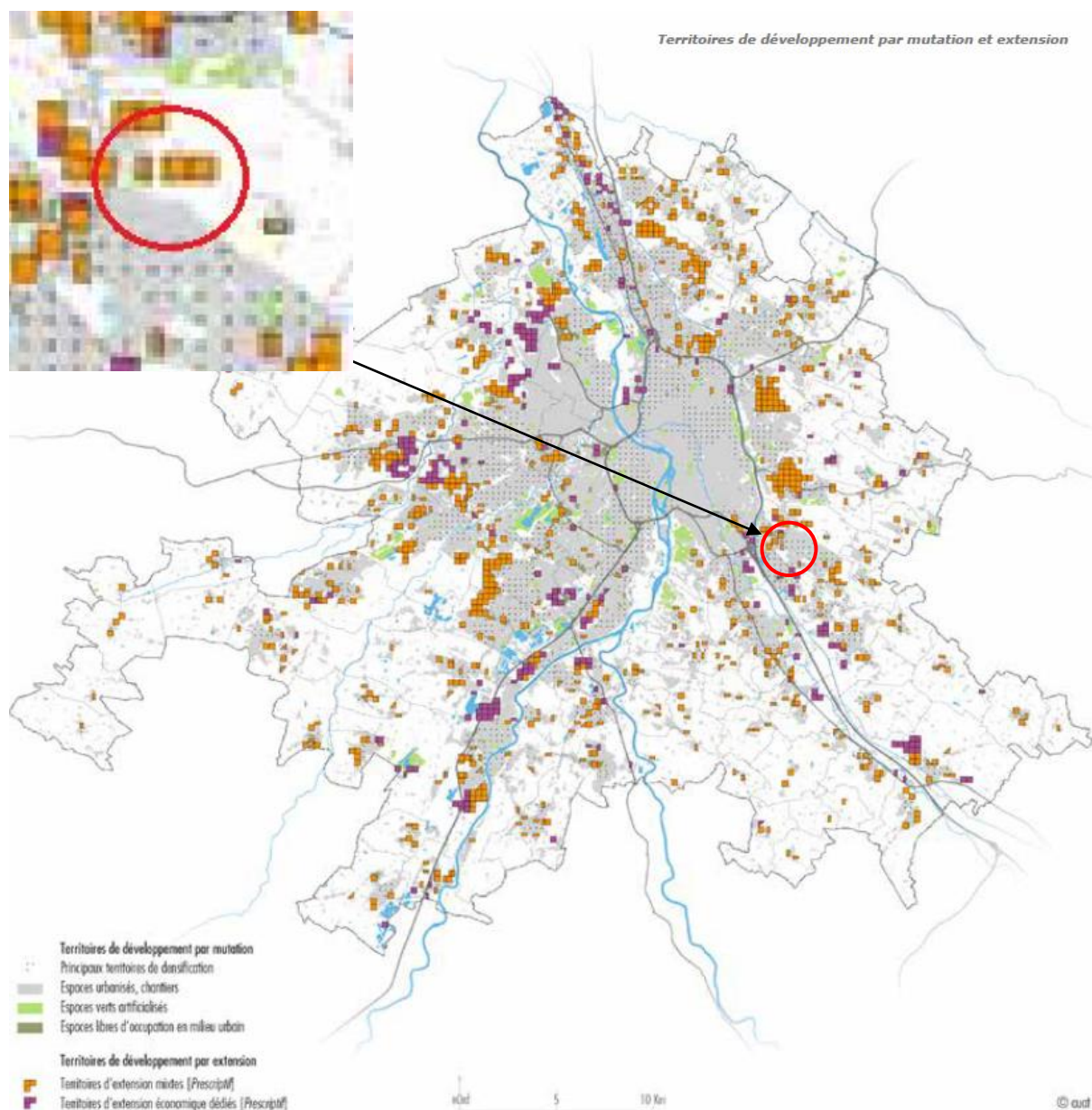


Figure 66 : Territoires de développement par mutation et extension

1.3.3. Une densité cohérente

Le SCoT oriente vers une densification raisonnée en fonction du classement du secteur. Saint-Orens est repérée en ville intense et le secteur Albigès est hors cœur d'Agglomération.

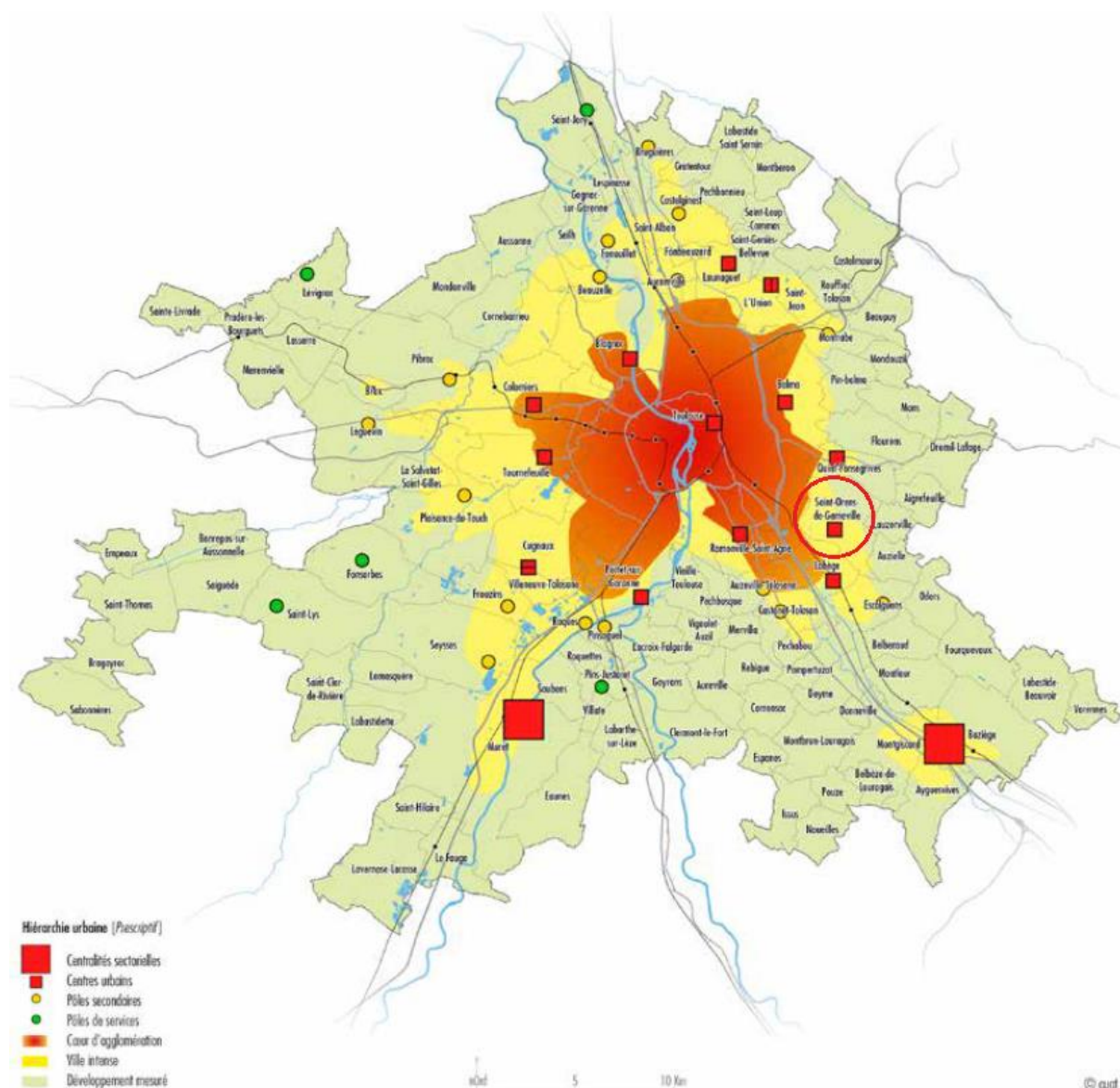


Figure 67 : Cœur d'agglomération et Ville intense

Les objectifs en extension et en densification du SCoT sont les suivantes :

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de lgts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglo.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				Autres TC performants	400 m
	100 Densités moyennes	35	20		Autres territoires de la Ville intense
Développement mesuré	55 Densités moyennes	15	10		Pôles de services et noyaux villageois
	30 Densités maximales	10	-		Hors pôles de services et hors noyaux villageois

* Habitant + emploi.

Concernant le logement, le nombre recommandé pour le secteur Albigès est de 35 logements à l'hectare. Le projet prévoit la création de 90 logements étudiants sur 1,13 ha soit 2.7 fois plus que la densité préconisée par le SCoT. Toutefois, il faut mesurer cette donnée par la typologie du bien : un logement étudiant accueille une seule personne, à

contrario, un logement familial (T3 à T5) accueille plusieurs personnes. La densité réelle répond par conséquent aux recommandations émises par le SCoT.

Par ailleurs, bien que le SCoT opposable recommande une densité modérée et attribut des pixels, la Loi Climat et Résilience de 2021 impose aujourd'hui la densification et la sobriété foncière.

1.3.4. La trame verte et bleue

Le projet s'insère entre les deux corridors écologiques formés par la Marcaissonne au Sud et la Saune au nord, au carrefour d'une liaison verte et bleue identifiée à l'Est dans le SCOT. Le projet s'inscrit entre une mosaïque d'habitats naturels et agricoles au Nord-est et le quartier urbanisé de Catala à l'Ouest. La situation du projet au carrefour de ces maillages écologiques constitue un enjeu fort, qui a été intégré en amont de façon à ne représenter un obstacle au déplacement de la faune.

Conformément aux orientations du SCOT, le projet porte une attention particulière aux espaces naturels, qui sont ici le support d'une nature « ordinaire » présentant un enjeu écologique faible mais qui contribuent néanmoins au maintien et à la connexion de corridors écologiques diversifiés et fonctionnels. Le projet se veut perméable, avec la conservation et le renforcement des haies bocagères à l'Ouest et au Sud ainsi que l'aménagement d'espaces ouverts et semi-ouverts au Sud en faveur de la préservation et la restauration de sous-trames de milieux ouverts et de milieux boisés de la Trame Verte et Bleue. En effet, l'implantation du projet a été volontairement positionnée au Nord de la parcelle avec un retrait important permettant de préserver et recréer des habitats favorables à la biodiversité locale.

Le projet répond ainsi aux orientations fixées en matière de préservation de liaisons entre les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques existants.



Figure 68 : Trame Verte et Bleue du SCoT Toulouse Métropole

La mise en place de ce projet est compatible avec les objectifs fixés par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine actuellement en place.

1.4. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU)

Le PDU en vigueur est celui approuvé le 17 octobre 2012.

Le projet amenant une complémentarité logement – lieu de travail, il vient limiter le recours à l'usage des véhicules individuels.

Par ailleurs, le site est desservi par les transports en commun : une ligne de bus n°83 (cadence 20 min) et prochainement par la ligne 109 qui reliera Castanet-Tolosan à Quint Fonsegrives. Ces lignes et le Linéo 9, dont le terminus est situé à environ 500 m du site, permettent un accès direct aux lignes de métro A et B et future C (stations ENOVA et CADENE).

Pour ce qui est des déplacements doux, le maillage du réseau piétonnier/cyclable permettra aux étudiants d'avoir accès aux différents services et commerces présents sur la commune à proximité.

Les grandes orientations du PDU sont par conséquent respectées par la procédure de mise en compatibilité du PLU.

1.5. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Le SDAGE Adour-Garonne s'articule autour de quatre grandes orientations :

- Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
- Orientation B : Réduire les pollutions ;
- Orientation C : Agir pour assurer l'équilibre quantitatif
- Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

Elles répondent aux objectifs des directives européennes et particulièrement de la Directive Cadre sur l'Eau. Elles prennent aussi en compte les dispositions du SDAGE 2022-2027 qu'il était nécessaire de maintenir, de décliner ou de renforcer.

Plus précisément la compatibilité du projet avec le SDAGE Adour-Garonne est présentée ci-après, vis-à-vis des enjeux et objectifs du SDAGE susceptibles de concerner le projet de création d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes :

Orientation B	REDUIRE LES POLLUTIONS	
1 ^{ère} partie	AGIR SUR LES REJETS EN MACROPOLLUANTS ET MICROPOLLUANTS	
	<p><i>B4 Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale</i></p> <p>Les collectivités territoriales et leurs groupements mettent à jour leurs zonages de l'assainissement des eaux usées et pluviales. Sur la base de ces zonages, elles définissent et mettent en œuvre les programmes de travaux et de surveillance nécessaires à la gestion des eaux usées et à la gestion préventive à la source des eaux de pluie (cf. disposition A35) pour maintenir ou reconquérir la qualité des milieux aquatiques.</p> <p>Ces démarches permettent en particulier de réduire les flux polluants, notamment microbiologiques sur des zones à usages comme la baignade, la conchyliculture ou l'eau potable. Sur les bassins versants où les rejets pluviaux peuvent entraîner des problèmes de qualité des eaux, les SAGE pourront identifier les secteurs à enjeux et préconiser les mesures associées (délai, niveaux d'exigences...).</p>	<p><u>Articulation du projet vis-à-vis de l'enjeu</u></p> <p>Durant sa phase travaux, le projet veillera à éviter les émissions de substances dangereuses dans le milieu aquatique.</p> <p>En phase d'exploitation, le projet ne sera pas à l'origine d'une imperméabilisation significative (limitée aux bâtiments des postes électriques).</p>
Orientation D	PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES	

2^{ème} partie	GERER, ENTRETENIR ET RESTAURER LES COURS D'EAU, LA CONTINUITE ECOLOGIQUE ET LE LITTORAL	
	<p><i>D21 Gérer et réguler les espèces envahissantes</i></p> <p>La lutte contre les espèces envahissantes introduites, animales ou végétales généralement exotiques, comporte des mesures préventives de sensibilisation, de régulation, et pour certaines espèces, l'interdiction de commercialisation.</p>	<p><u>Articulation du projet vis-à-vis de l'enjeu</u></p> <p>Aucune espèce exotique envahissante n'a été identifiée lors des inventaires naturalistes.</p>
3^{ème} partie	PRESERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES ET LA BIODIVERSITE LIEE A L'EAU	
	<p><i>D30 Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux</i></p> <p>Pour toute opération soumise à autorisation ou à déclaration sur « les milieux aquatiques ou humides à forts enjeux environnementaux » du SDAGE, le document doit vérifier que le projet ne portera pas atteinte aux fonctionnalités des milieux.</p> <p>L'opération ne peut être autorisée ou acceptée que si elle ne remet pas en cause de manière significative ces fonctionnalités, ou si les mesures compensatoires (ou autres), adaptées à l'enjeu identifié, visent à réduire de manière satisfaisante son impact sur l'état écologique de ces milieux. Dans ce cas, l'autorité administrative prescrit au maître d'ouvrage des dispositifs de suivi des travaux et d'évaluation de l'efficacité des prescriptions et des mesures compensatoires en tenant compte de la sensibilité des milieux.</p> <p><i>D41 Eviter, réduire ou à défaut compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides</i></p> <p>Tout porteur de projet doit, en priorité, rechercher à éviter la destruction, même partielle, ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, en recherchant des solutions alternatives à un coût raisonnable.</p>	<p><u>Articulation du projet vis-à-vis de l'enjeu</u></p> <p>Aucun enjeu fort n'a été identifié relatif au milieu naturel et aucune zone humide n'a été identifiée sur le site du projet. De fait, le projet de création d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes n'est pas de nature à impacter ce type de milieu.</p>
4^{ème} partie	RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ FACE AUX RISQUES D'INONDATION, DE SUBMERSION MARINE ET L'EROSION DES SOLS	

<i>D51 Adapter les projets d'aménagement en tenant compte des zones inondables</i>	<i>Articulation du projet vis-à-vis de l'enjeu</i>
Les collectivités ou leurs groupements prennent les mesures nécessaires dans les projets d'aménagement pour limiter les risques d'inondation et leurs impacts sur les biens et les personnes, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols, en maîtrisant l'écoulement des eaux pluviales et en conservant les capacités d'évacuation des émissaires naturels et en préservant ou en restaurant les zones d'expansion de crue (voir A35).	Le projet n'est pas situé au sein d'une zone inondable. De plus, il n'est pas de nature à aggraver le risque d'inondation du secteur, étant donné qu'il ne crée pas d'obstacles aux écoulements des eaux.

Figure 69 : Les objectifs du SDAGE

Le SDAGE et le Programme De Mesures (PDM) 2022-2027 du bassin Adour-Garonne, qui intègrent les obligations définies par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour atteindre un bon état des eaux, ont été adoptées en mars 2022 et sont actuellement en vigueur.

Le Programme De Mesures (PDM) constitue le recueil des actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Le PDM a été retravaillé pour répondre aux objectifs de bon état des eaux à l'échéance de 2027 en ciblant les mesures prioritaires les plus pertinentes pour atteindre les objectifs environnementaux fixes dans le SDAGE.

Ces documents prévoient une reconquête et une préservation de la qualité de l'eau, ainsi qu'une amélioration de la situation quantitative des eaux souterraines ou superficielles, et également une adaptation face au risque d'inondation.

Des mesures seront prises en phase chantier et exploitation afin d'éviter toute pollution des eaux souterraines et superficielles.

De plus, le projet n'est pas situé en zone inondable ni en zone d'écoulement des crues ; les futures installations mettront en place des aménagements nécessaires pour ne pas représenter un obstacle à l'écoulement des eaux.

Le projet de Saint-Orens de Gameville ne va pas à l'encontre des prescriptions du SDAGE.

1.6. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Le SAGE, quant à lui est un outil de directive cadre sur l'eau. Il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture etc.) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Ce territoire est délimité selon les critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une nappe. Il repose par ailleurs sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux.

Les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) sont des entités de gestion concertée sur l'eau qui fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

L'aire d'étude immédiate est concernée par le SAGE Hers Mort Girou dont l'élaboration s'est déroulée sur les années 2013 à 2017 et a été approuvée par arrêté le 17 mai 2018. Le périmètre du SAGE de l'Hers Mort Girou s'étend sur une superficie de 1 547 km².

L'Hers-Mort prend sa source aux confins de l'Aude et de la Haute-Garonne. Il se jette, 90 km en aval dans la Garonne au nord de Saint-Jory, au niveau de la commune de Saint-Orens de Gameville après avoir longé Toulouse du sud au nord. Le Girou prend sa source dans le Tarn, sur la commune de Puylaurens et se jette dans l'Hers-Mort, 62 km en aval.

Les enjeux du SAGE sont :

- Prévenir et lutter contre les pollutions diffuses et le risque d'eutrophisation des plans d'eau ;
- Restaurer des régimes hydrologiques plus naturels et adapter les usages ;
- Restaurer des milieux dynamiques et fonctionnels propices à la biodiversité ;
- Mieux comprendre et gérer les eaux souterraines.

Les thèmes majeurs sur le territoire sont :

- Maîtrise des pollutions diffuses d'origine agricole et des rejets domestiques,
- Maintien d'un débit minimum pour la fonctionnalité du milieu,
- Restauration des milieux aquatiques et des fonctionnalités environnementales des cours d'eau,
- Gestion des risques d'inondation
- Plus précisément la compatibilité du projet avec le SDAGE Adour-Garonne est présentée ci-après, vis-à-vis des enjeux et objectifs du SDAGE susceptibles de concerner le projet de création d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes :

Enjeux	Objectifs généraux	Sous-objectifs	Dispositions	Articulation du projet vis-à-vis de l'enjeu
C - Qualité des eaux	C2- Renforcer les actions de lutte contre les pollutions pour atteindre le bon état/potentiel	C21- Réduire les pollutions domestiques	C21.1- Améliorer la qualité des rejets existants pour atteindre l'objectif de non dégradation et de bon état des cours d'eau C21.2- Maintenir l'assainissement non collectif dans certaines zones faisant l'objet d'une densification de	Les bâtiments seront raccordés au réseau d'assainissement public séparatif conformément au zonage d'assainissement de Toulouse Métropole.

			l'habitat	
D - Milieux aquatiques et zones humides	D2- Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques des cours d'eau	D22- Lutter contre l'érosion des sols et réduire le ruissellement en zone rurale	D11.4- Rendre compatible les nouveaux projets d'aménagement avec les objectifs de non-dégradation des milieux aquatiques et des zones humides	Aucune zone humide n'a été répertoriée ni identifiée sur le site en projet.
E - Prévention des risques d'inondations	E1- Réduire l'aléa d'inondation	E12- Réduire le ruissellement urbain et ralentir la formation des crues	E12.1- Maîtriser les eaux pluviales et développer une approche intégrée et alternative de leur gestion dans l'aménagement du territoire	Les eaux pluviales seront gérées par un bassin de rétention dans les espaces verts au Sud de la parcelle. Les eaux du bâtiment et du parking seront acheminées de manière gravitaire jusqu'à un bassin de rétention. Si la perméabilité des sols le permet, les eaux seront gérées à la parcelle par infiltration.

Le projet de Saint-Orens de Gameville ne va pas à l'encontre des prescriptions du SAGE.

1.7. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Les grands axes du PCAET à long terme sont « Engager le territoire et ses acteurs sur la route de la Transition énergétique, de l'atténuation des émissions de GES et de l'adaptation aux changements climatiques » et « Tendre vers le modèle du territoire à énergie positive ». Ce projet s'inscrit en cohérence avec le contexte énergétique du territoire.

Le projet est aujourd'hui concerné par le PCAET de Toulouse Métropole, adopté le 27 juin 2019

Toulouse Métropole a défini de nouveaux objectifs dans son Plan Climat dont le premier est de réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030, objectif ambitieux mais nécessaire pour assurer l'engagement planétaire de Toulouse Métropole et contribuer ainsi pleinement au maintien du bien vivre des métropolitains.

Pour atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de production et consommation d'énergie renouvelable, de réduction des émissions de polluants

DECLARATION DE PROJET – PROJET D'AMENAGEMENT

atmosphériques, d'adaptation au changement climatique, un programme d'actions 2018-2023 a été approuvé en juin 2018. Son acte II détaille aujourd'hui le plan d'actions 2022-2025.

Le PCAET de Toulouse Métropole se décline en 4 enjeux transversaux prioritaires et 6 axes stratégiques.



Le projet de Saint-Orens de Gameville entre en adéquation avec les objectifs du PCAET notamment par le fait qu'il va permettre la réduction des déplacements domicile travail, mais aussi par le fait que cet aménagement prévoit la mise en place d'un espace tampon et d'un espace vert.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET

1. INCIDENCE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Saint-Orens de Gameville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juin 2013 par conseil communautaire. Après une mise à jour le 1^{er} avril 2014, ce document a été modifié par approbation en date du 14 avril 2016 et de nouveau mis à jour le 1^{er} août 2016. Aujourd'hui, il fait l'objet d'une seconde modification en cours d'élaboration.

Pour rappel, le PLUi-H approuvé en 2019 était le document en vigueur jusqu'à son annulation par jugements du 30 mars et 20 mai 2021. Depuis, le PLU est redevenu le document opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme et fixe l'ensemble des règles qui déterminent ce que l'on peut bâtir ou entreprendre, sur la commune.

Les terrains de l'aire d'étude immédiate sont localisés en zone A (Agricole). Ces zones sont de fait des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Selon l'article R151-23 du code de l'urbanisme :

« *Peuvent être autorisées, en zone A :*

- *1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Un projet comme celui-ci n'est donc pas conforme au caractère de la zone agricole.

Ainsi, l'adaptation du document d'urbanisme est nécessaire afin de rendre le site compatible avec l'installation d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes.

Il est important de rappeler que cette mutation induit de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) car une partie du projet prévoit leur artificialisation. (Circulaire n°62/06 SG du 24 août 2020). Cette consommation d'ENAF, évaluée à 1,13 hectare a reçu un avis favorable de Toulouse Métropole lors du Copil Restreint de février 2022 sous réserve :

- De confirmer l'intérêt général du projet au vu des enjeux environnementaux,
- De justifier l'étude de scénarios alternatifs pour l'accueil de cet équipement.

Dans l'objectif d'autoriser l'implantation du CFA et de la résidence étudiante, un zonage UD doit être créé afin de pouvoir intégrer les mesures règlementaires nécessaires au projet notamment pour la hauteur des constructions, le recul d'implantation, l'emprise au sol des bâtiments ou encore les mesures d'intégration paysagère.

Par ailleurs, une grande partie du terrain concerné sera sortie de la zone agricole afin de l'intégrer en zone naturelle et d'y préserver la biodiversité existante et à venir.



Figure 71 : Extrait du zonage associé au PLU de la commune de Saint-Orens de Gameville

Par conséquent, la traduction du projet apporte essentiellement les modifications suivantes :

- la création d'un secteur UDb, zone urbaine pour de l'équipement public d'intérêt collectif,
- la modification du règlement graphique sur le secteur Albiges correspondant au projet,
- la création d'une servitude de remise en état d'un corridor écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

1.2. INCIDENCE SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

Cette notice explicative viendra compléter le rapport de présentation initial du PLU, avec les ajustements nécessaires à la bonne intégration du projet dans le PLU.

1.3. INCIDENCES SUR LE PADD

Le projet a pour objet de passer une partie de la zone A en UDb et N sans porter atteinte aux orientations générales définies dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable.

Le PADD a été approuvé le 27/06/2013.

Les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PLU sont :

DECLARATION DE PROJET – PROJET D'AMENAGEMENT

Un développement urbain responsable

- Répondre aux enjeux d'une croissance durable
- Privilégier l'autonomie des bassins de vie et la proximité
- Permettre des parcours résidentiels pour tous et lutter contre l'exclusion

Une ville innovante et dynamique

- Valoriser l'économie de la connaissance comme enjeu d'avenir
- Optimiser le positionnement de Saint-Orens en tant que centre urbain
- Offrir une diversité de site d'accueil économique spécialisés et complémentaires

Une ville à vivre

- Mettre en œuvre une trame verte et bleue sur le territoire
- Affirmer un environnement urbain convivial
- Préserver les ressources
- Assurer la protection et la santé des habitants

Le projet à l'origine de la déclaration de projet du PLU de Saint-Orens de Gameville est en adéquation avec le PADD puisqu'il répond favorablement aux orientations n°1.3, n°2.1, n°2.2. et la carte de synthèse du PADD flèche cet espace comme « secteur de développement urbain à moyen et long terme ». La création d'une résidence étudiante viendra enrichir et diversifier l'offre de logement de la commune et permettra de valoriser l'économie de la connaissance.

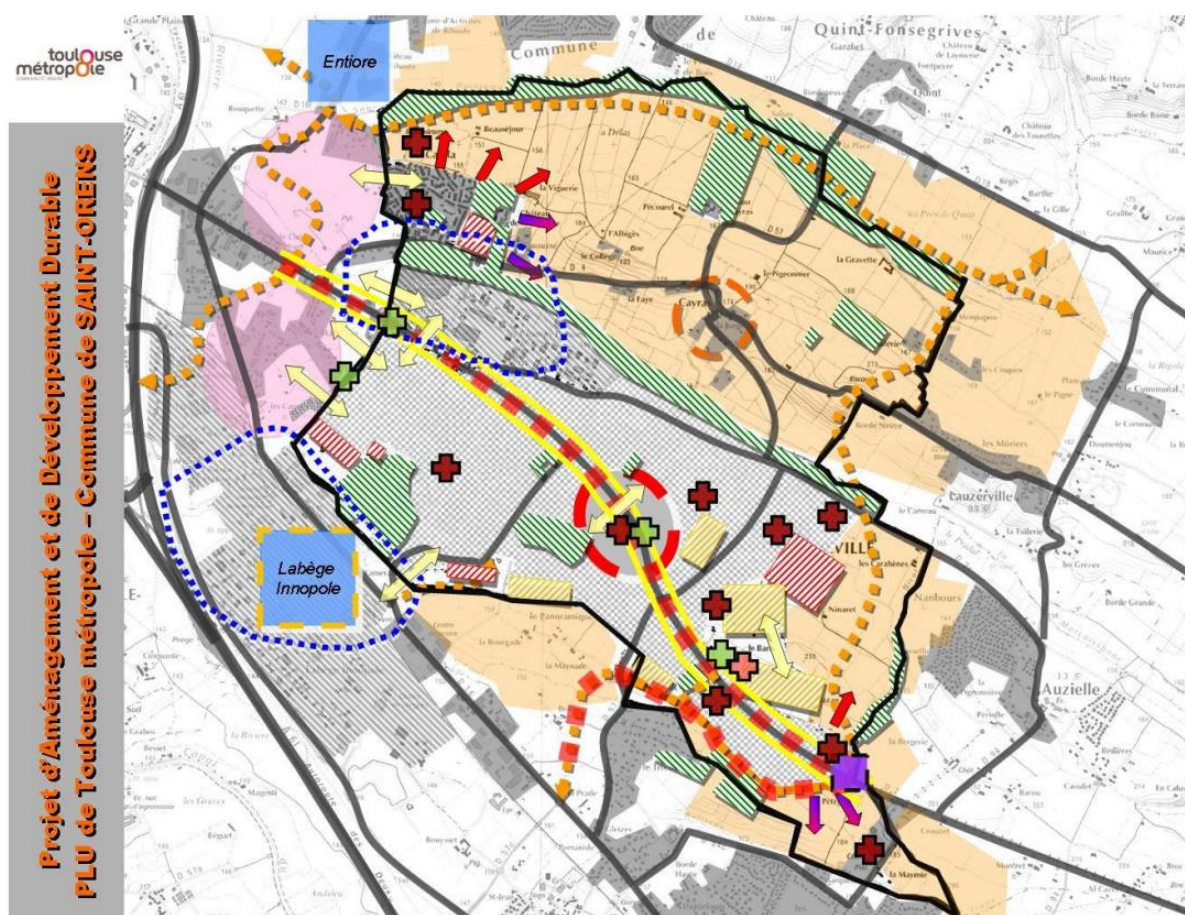


Figure 72 : Synthèse graphique du PADD

1.4. INCIDENCES SUR LES OAP

Sur cet espace il n'existe aucune OAP dans le PLU en vigueur. Toutefois il existait dans l'ancien PLUi-H annulé de Toulouse Métropole une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le projet, d'une surface bien moindre, respecte les orientations de cette ancienne OAP programmée sur une superficie de 16 ha.

1.5. INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Un secteur UDb est créé en remplacement de la zone A sur le règlement graphique actuel ainsi qu'une zone N complétée par une prescription « espaces verts à créer » pour accueillir le projet.

1.6. BILAN DES SURFACES

Sur ce tableau sont identifiés les zones qui ont évolués avec la procédure. La couleur rouge signifie que la zone a perdu de l'espace et inversement la couleur verte signifie que la zone a gagné de l'espace.

Zonage	Avant modification	Après modification	Evolution
A	495,62	493,67	- 1,95 ha
N	237,13	237,95	+ 0,82 ha
U	540,58	541,71	+ 1,13 ha
AU	32,38	32,38	0 ha
Total	1305,71	1305,71	0 ha

Figure 73 : Bilan des surfaces

2. LES MODIFICATIONS APPORTEES SUR LE PLU EN VIGUEUR

L'extrait du règlement graphique est détaillé sur la page suivante.

2.1. EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification







Légende :

Légende

Zone et Secteur

Autres prescriptions

- ★ Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
-  Périimètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit)
-  Emplacement réservées
-  Espace boisé classé
-  Remise en état d'un corridor écologique au titre du L151-23

2.2. INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Seuls les règlements des zones UD et N sont modifiés. Sont identifiés en rouge sur l'extrait du règlement écrit, ci-dessous les éléments modifiés dans la zone.

ZONE UD

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
 - ♦ Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.424-1 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
 - ♦ Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
 - ♦ Des articles L.424-1, R.111-2, R.111-7 et R.111-27 du code de l'urbanisme.
2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :
 - ♦ De code civil ;
 - ♦ De code de l'environnement ;
 - ♦ D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
 - ♦ De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;

- ♦ De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
- ♦ De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
- ♦ De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
- ♦ D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
- ♦ De sécurité contre l'incendie ;
- ♦ De protection de la réception radiotélévisée ;
- ♦ D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- ♦ De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;
- ♦ De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
 - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
 - Les servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- ♦ Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- ♦ Des éléments de paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- ♦ Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- ♦ Des prescriptions d'alignement, des principes d'implantation des voiries et des accès prévus à l'article L.151-42 du code de l'urbanisme ;
- ♦ Au titre de l'article L.151-15 : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- ♦ Des servitudes prévues à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme qui visent :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES **A LA ZONE UD**

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, agricole, forestiers et les installations classées qui y sont liées ;
2. Sauf en secteur UDa et dans le cadre défini à l'article UD2, les constructions à usage commercial ;
3. Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé des caravanes, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
4. L'ouverture de carrières et de gravières ;
5. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme ;
6. Dans les zones inondables identifiées en annexes du présent PLU et dont l'enveloppe globale est reportée au règlement graphique :
 - ♦ La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés ;
 - ♦ Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ;
 - ♦ Les sous-sols, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau.
 - ♦ Toute constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UD2, ainsi que :
 - Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue ;
 - Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ;

- Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort ;
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
 - ♦ La gestion économe du territoire ;
 - ♦ La construction de bâtiments économes en énergie ;
 - ♦ La gestion de l'environnement sonore ;
 - ♦ L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
 - ♦ La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc. ;
3. Les constructions à usage de bureau liées aux équipements du secteur ;
4. En secteur UDa les constructions à usage commercial liées aux équipements du secteur ;
5. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux.
6. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :
 - 6.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 23 décembre 2014, notamment :
 - ♦ Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
 - ♦ Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;

- ♦ Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.
- 6.2. Dans les zones inondables identifiées en annexes du présent PLU et dont l'enveloppe globale est reportée au règlement graphique :
- ♦ L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ;
 - ♦ En aléa fort :
 - Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - D'être limitée à une emprise au sol de 20m² ;
 - De ne pas créer de logement nouveau ;
 - Les constructions devront situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50 mètres au-dessus du terrain naturel) ;
 - ♦ En aléa moyen à faible, les constructions devront situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au dessus du terrain naturel respectivement aléa moyen et en aléa faible ;
 - ♦ Autres cours d'eau identifiés sur le document graphique : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la berge des cours d'eau. Le plancher bas sera alors édifié à au moins 0,5 mètres au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau ;
- 6.3. La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Sécheresse » approuvé le 01/10/2013 ;
7. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux berges du ruisseau du Tricou.
8. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

9. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
- ♦ Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
 - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
 - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
10. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
11. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont admis et seuls les articles 6 et 7 leur sont applicables ;
12. Une « bande d'études » de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD2, préalable à la réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) permet à l'autorité compétente de surseoir à statuer en application de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme ;
13. Hors dispositions spécifiques liées aux zones inondables, les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
- ♦ Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
 - ♦ Des bâtiments annexes ;
 - ♦ A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
 - ♦ La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
 - ♦ Des voiries.

14. Dans le secteur UDb, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitat et la création de logements sous condition d'être liées au centre de formation.
- L'édification d'un centre de formation.
- Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif nécessaires au bon fonctionnement du centre de formation.

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Conditions générales :

- 1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs ;
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs ;
- 1.3. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 1.4. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en

aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

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

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

2.4. Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir des RD2 et RD2c, l'accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

3. Voies ouvertes à la circulation publique :

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

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

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

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

3.3.1. Les voies à double sens doivent avoir :

- une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral,
- une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.2. Les voies en sens unique doivent avoir :

- une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.3. En cas d'impasse :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

4. Voies non ouvertes à la circulation publique :

D'une largeur minimale de 3 mètres elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

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

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

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 public d'adduction d'eau potable :

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

2. Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

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

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 pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement de Toulouse Métropole.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m² d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

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 débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de de Toulouse Métropole.

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 assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

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

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

4. Collecte des déchets urbains :

4.1. Stockage :

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

4.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à l'article 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Implantation des constructions par rapport aux voies :

1.1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- 30 mètres de l'axe de la future déviation de la RD57 ;
- 20 mètres de l'axe de la RD2 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD2c ;
- 4 mètres de la limite d'emprise par rapport aux voies existantes ou projetées. Des implantations différentes peuvent toutefois être admises ou imposées, au cas par cas, pour permettre une adaptation au parcellaire existant.

1.2. Les surélévations et les extensions sont tolérées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le même alignement que le bâtiment existant quand ce bâtiment existant est implanté différemment de la règle prévue au §1.

1.3. Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies, excepté la RD2, la RD2c et la RD57 déviée, est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage ;

1.4. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructures et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

1.5. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

1.6. Dans le secteur UDb les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées conformément au règlement en vigueur de Toulouse Métropole.

2. Implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques :

Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics toute construction ou installation doit être implantée pour tous ses niveaux à 2 mètres minimum de ceux-ci exception faite des ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures qui pourront être implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres.

1. Conditions d'application :

1.1. La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclables... ;

1.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division ;

1.3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

1.4. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;

1.5. Des implantations différentes de celles définies :

- Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;
- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou

éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Prescriptions générales :

- 1.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- 1.2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :
 - Sur limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,60 mètres sur sablière ou à l'acrotère, ou à défaut au dernier plafond et 3,50 mètres au faîtage (hauteur mesurée par rapport au sol naturel) et que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative.
 - Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut être alors également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
- 1.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructures et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
- 1.4. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.
- 1.5. Dans le secteur UDb les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées conformément au règlement en vigueur de Toulouse Métropole.

2. Conditions d'application :

- 2.1. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division, **sauf dans le secteur UDb**.
- 2.2. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2.1. Des implantations différentes :

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

1. Définition : L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée à la surface de la parcelle.
2. L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ce pourcentage passe à 50% si cela est nécessaire pour la réalisation d'un parking en silo.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

1. Mesure de la hauteur des constructions :

1.1. Cas des toitures traditionnelles :

- 1.1.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ;
- 1.1.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse :

- 1.2.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère ou à défaut au dernier plafond ;
- 1.2.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

2. Hauteur des constructions :

Dans le secteur UDb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 quartier 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. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique).

2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs...).

3. Couleurs et matériaux :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles

4. Façades et murs extérieurs :

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window, etc.).

5. Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

- 5.1. La pente sera comprise entre 25% et 35%. A l'exception des vérandas et abris de jardin, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou assimilés, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

- 5.2. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.
- 5.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment s'il s'agit de toitures végétalisées.

6. Clôtures :

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures en mur plein pourront être refusées à proximité de certains arbres de qualité dans la mesure où elles pourraient endommager les racines.

La hauteur des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

- 6.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques :

- 6.1.1. Hors dispositions spécifiques les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale ;
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.) ;
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

- 6.1.2. Le long des axes de circulations identifiés par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre, et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2 mètres et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

- 6.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,

- soit d'un mur plein éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).
- 6.3. En zone inondable les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique ;
- 6.4. Dans tous les cas, les murs pleins devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.
- 6.5. Des hauteurs différentes pourront être admises :
 - si la configuration du terrain l'impose, notamment en cas de forte pente ou de dénivelé important ;
 - maintien de murs existants.
- 6.6. Dans le secteur UDb d'autres clôtures sont admises pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées. Par ailleurs, un dispositif permettant le passage de la petite faune devra être prévu.

7. Installations diverses :

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

8. L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : place de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux...

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Conditions générales :

- 1.1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :
 - A tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
 - A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
 - A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2. Le nombre d'aires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :
 - a) Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
 - b) Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.

- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. **Stationnement véhicules :**

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

2.2. Habitations :

Pour les constructions à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux par logement.

2.3. Etablissements scolaires :

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par classe sans dépasser le seuil de 5 places de stationnement par classe.

2.4. Equipements sportifs et culturels :

Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation sans dépasser le seuil d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

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

2.5. Dans le secteur UDb, seules les prescriptions ci-après s'appliquent :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie.
- Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- Dans tous les cas, l'espace dédié au stationnement ne devra pas être imperméabilisé.

3. Stationnement des vélos :

La surface de stationnement exigée pour les vélos est calculée en fonction des normes minimales suivantes

- 3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m² de surface de plancher il est exigé que 4% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des vélos ;
- 3.2. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher il est exigé que 6% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des vélos ;
- 3.3. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de surface de plancher, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des vélos ;
- 3.4. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des vélos.

- 3.5 Dans le secteur UDb le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, du public ciblé pour y habiter du nombre d'employé destinés à y travailler, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations :

- 1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;
- 1.2. Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation et doit être justifié. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé ;
- 1.3. Les plantations d'arbres devront privilégier les essences recensées à l'annexe n°1 du PLU.
- 1.4. Les espaces libres (au sens d'espaces non construits) ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère ;
- 1.5. Pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste dans les secteurs concernés par l'aléa retrait-gonflement, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction.

2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation.

3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :

- 3.1. En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;
- 3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

ZONE N

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
 - ♦ Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.424-1 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
 - ♦ Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
 - ♦ Des articles L.424-1, R.111-2, R.111-7 et R.111-27 du code de l'urbanisme.
2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :
 - ♦ De code civil ;
 - ♦ De code de l'environnement ;
 - ♦ D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
 - ♦ De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
 - ♦ De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
 - ♦ De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
 - ♦ De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
 - ♦ D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
 - ♦ De sécurité contre l'incendie ;
 - ♦ De protection de la réception radiotélévisée ;

- ♦ D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- ♦ De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;
- ♦ De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
 - Le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Toulouse-Lasbordes, dont le tracé (courbe D) est reporté au document graphique du présent PLU ;
 - Le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux reporté au document graphique du présent PLU ;
 - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
 - Les servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- ♦ Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- ♦ Des éléments de paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- ♦ Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- ♦ Des prescriptions d'alignement, des principes d'implantation des voiries et des accès prévus à l'article L.151-42 du code de l'urbanisme ;
- ♦ Au titre de l'article L.151-15 : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- ♦ Des servitudes prévues à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme qui visent :
 - a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
 - b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
 - c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à

créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception des constructions et installations autorisées sous condition à l'article N 2 ci-après ;
2. Dans les zones inondables identifiées en annexes du présent PLU et dont l'enveloppe globale est reportée au règlement graphique :
 - ♦ La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés ;
 - ♦ Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ;
 - ♦ Les sous-sols, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau ;
 - ♦ Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible ou à de l'habitation.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
 - ♦ La gestion économe du territoire ;
 - ♦ La construction de bâtiments économes en énergie ;
 - ♦ La gestion de l'environnement sonore ;
 - ♦ L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
 - ♦ La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des milieux et des

espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière :

- Les terrains de jeux, de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
3. L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant ainsi que la réalisation d'annexes liées à l'habitation existante, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
4. En secteur Nh :
- L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
 - Le changement de destination de bâtiment agricole en bâtiment à usage d'habitat dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'une seule unité de logement ;
 - La construction d'annexes sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation (garage, piscines, abris, etc.).
5. En secteur N1 :
- Les constructions liées aux équipements collectifs à caractère sportifs et loisirs dans la limite totale de 5.000 m² de surface de plancher ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'un projet de jardins familiaux, y compris les installations techniques, dans la limite maximale de 600m² de surface de plancher sur l'ensemble du secteur.
6. En secteur N2 des équipements de culture ou de loisir liés à l'animation du parc, dans la limite de 5.000 m² de surface de plancher ;
7. Dans les secteurs N1 et N2, les parcs de stationnement sous réserve d'être liés aux équipements du secteur ;
8. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :
- 8.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 23 décembre 2014, notamment :
- ♦ Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
 - ♦ Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;
 - ♦ Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.
- 2.2. Dans les zones inondables identifiées en annexes du présent PLU et dont l'enveloppe globale est reportée au règlement graphique :
- ♦ L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est

l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ;

- ♦ En aléa fort :
 - Les serres tunnels à condition :
 - D'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - De permettre la transparence hydraulique ;
 - De les implanter dans le sens de l'écoulement des eaux.
 - Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - D'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - De ne pas créer de logement nouveau.
 - Les constructions devront situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50 mètres au-dessus du terrain naturel) ;
- ♦ En aléa moyen à faible, les constructions devront situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement aléa moyen et en aléa faible ;
- ♦ Autres cours d'eau identifiés sur le document graphique : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la berge des cours d'eau. Le plancher bas sera alors édifié à au moins 0,5 mètres au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau ;

8.2. La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Sécheresse » approuvé le 01/10/2013 ;

9. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

10. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- ♦ Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
- ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
- ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés

11. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être

accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

12. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont admis et seuls les articles 6 et 7 leur sont applicables ;
13. Une « bande d'études » de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD2, préalable à la réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) permet à l'autorité compétente de surseoir à statuer en application de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme ;
14. Hors dispositions spécifiques liées aux zones inondables, les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
 - ♦ Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
 - ♦ Des bâtiments annexes ;
 - ♦ A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
 - ♦ La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
 - ♦ Des voiries.
15. Dans les zones identifiées sur le document graphique de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls des travaux d'aménagement paysagers seront autorisés, afin de favoriser la transition entre urbain et rural, notamment grâce aux déplacements en mobilités douces. Aucune surface ne devra être imperméabilisée sur l'espace délimité.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Conditions générales :

- 1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs ;
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs ;
- 1.3. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 1.4. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de

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

2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).
- 2.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :
 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2.4. Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RD57 déviée et la RD2.

3. Voies ouvertes à la circulation publique :

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

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.
- 3.3. Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

4. Voies non ouvertes à la circulation publique :

D'une largeur minimale de 3 mètres elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations,

réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

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 réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1. Réseau public d'adduction d'eau potable :

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

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

2. Réseau d'assainissement :

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

1.1. Eaux usées :

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

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

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

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

1.2. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement de Toulouse Métropole.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m² d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

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, conformément au règlement d'assainissement de Toulouse Métropole, un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de Toulouse Métropole.

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 assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

- 1.3. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.
- 1.4. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

1.5. Stockage :

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

1.6. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à l'article 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospectus et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Implantation des constructions par rapport aux voies :

- 1.1. Toute construction devra respecter une distance minimale de :
 - 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD2.
Des implantations différentes pourront toutefois être admises pour les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation routière, aux constructions exigeant la proximité des infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole et à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes ;
 - 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
 - Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics toute construction ou installation doit être implantée pour tous ses niveaux à 2 mètres minimum de ceux-ci ;
- 1.2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructures et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
- 1.3. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2. Conditions d'application :

- 2.1. La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclables...
- 2.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.
- 2.3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- 2.4. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;
- 2.5. Des implantations différentes de celles définies ci-avant :
 - Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;
 - Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
 - Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
 - Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la

reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Prescriptions générales :

- 1.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres ;
- 1.2. L'implantation en limites séparatives est autorisée si la construction s'inscrit dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante ;
- 1.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructures et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
- 1.4. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

2. Conditions d'application :

- 2.1. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.
- 2.2. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.
- 2.3. Des implantations différentes de celles définies :
 - Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
 - Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
 - Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

1.1. Cas des toitures traditionnelles :

- 1.1.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ;
- 1.1.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse :

- 1.2.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère ou à défaut au dernier plafond ;
- 1.2.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres exception faite des constructions nécessaires à la réalisation d'un projet de jardins familiaux pour lesquelles la hauteur ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 quartier 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. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique).

3. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs...).

4. Couleurs et matériaux :

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

5. Façades et murs extérieurs :

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaustés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

6. Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe, à l'exception des vérandas et abris de jardin. La pente sera comprise entre 25% et 35%.

7. Clôtures :

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures en mur plein pourront être refusées à proximité de certains arbres de qualité dans la mesure où elles pourraient endommager les racines.

La hauteur des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

6.1. Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 mètre excepté le long des axes de circulations identifiés par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre, où la hauteur des clôtures pourra être portée à 2 mètres ;

6.2. Des hauteurs différentes pourront être admises :

- si la configuration du terrain l'impose, notamment en cas de forte pente ou de dénivelé important ;
- Maintien de murs existants.

6.3. En zone inondable les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique ;

6.4. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

6.5.

8. Bâtiments agricoles :

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer dans la mesure du possible de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

9. Installations diverses :

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

10. L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : place de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux...

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Conditions générales :

1.1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2. Le nombre d'aires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à l'unité supérieure.

- 1.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :
 - Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :
 - c) Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
 - d) Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.

- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. Stationnement véhicules :

- 2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2.2. Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement ;
- 2.3. Pour les autres constructions que celles liées à l'habitat le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations :

- 1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;
- 1.2. Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation et doit être justifié. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé ;
- 1.3. Les plantations d'arbres devront privilégier les essences recensées à l'annexe n°1 du PLU ;
- 1.4. Les espaces libres (au sens d'espaces non construits) ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère ;
- 1.5. Pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste dans les secteurs concernés par l'aléa retrait-gonflement, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste

toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction.

2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation.

3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :

- 3.1. En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;
- 3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.
- 3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

5.1.1. Justification des modifications

Afin de permettre au projet de s'intégrer au mieux sur ce secteur, la création d'un sous zonage de la zone UD est nécessaire.

Les évolutions principales apportées par la création de ce sous zonage portent sur l'instauration de trois règles : la limitation de l'emprise au sol à 40 % du terrain situé en zone UDb, l'obligation de préservation de 30 % du terrain situé en zone UDb en espace de pleine terre et la limitation de la hauteur des bâtiments à 9 mètres par rapport au terrain naturel. Ces nouvelles règles permettent de réduire ainsi l'imperméabilisation du sol et préserve le cadre de vie existant.

D'autres modifications viennent compléter ce sous zonage pour s'adapter aux besoins spécifiques de cette zone et des projets :

- de nouvelles dispositions sur les clôtures sont intégrées afin de tenir compte des impératifs liés à la sécurité et au bon fonctionnement du site mais aussi pour permettre le passage de la petite faune et lui permettre des déplacements facilités,
- les aires de stockage ne pouvant être en bordure du domaine public devront être implantées conformément au règlement en vigueur de Toulouse Métropole
- la réglementation des stationnements véhicules et vélos est complétée pour s'adapter sur le projet

En ce qui concerne la zone naturelle, seul l'article 2 sera modifié pour intégrer la prescription imposant la création d'aménagements paysagers sur le secteur repéré.

ANNEXE 1 : DELIMITATION DES ZONES HUMIDES REGLEMENTAIRES