


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

# Plan d'Occupation des Sols

Approuvé le 22 juin 1985
10ème Modification en date du 27 janvier 2001

## 11ème Modification du POS approuvée par DCC du 27/06/2013

## 1 – Notice explicative

VILLE DE Launaguet

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

**Toulouse Métropole**
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

**POS de Toulouse Métropole – Commune de Launaguet**

**Modification n°11**
**mise à l'enquête publique du 18/02/2013 au 23/03/2013**

**NOTICE EXPLICATIVE**

# SOMMAIRE


1. Contexte réglementaire ..... 5
1.1 Rappel de l'évolution du document d'urbanisme ..... 5
1.2 Exposé du choix de la procédure ..... 5
1.3 Mise en œuvre et calendrier prévisionnel ..... 7
2. Contexte territorial et supra-communal ..... 8
2.1 L'équilibre général du POS ..... 8
2.2 La compatibilité avec le SCOT ..... 10
1° La cohérence environnementale ..... 11
2° La cohérence urbaine ..... 12
3° Cohérence urbanisme-transport ..... 13
3. Contenu ..... 14
4. Exposé des motifs et des modifications ..... 15
4.1 Favoriser l'intensification urbaine ..... 15
4.1.1. Revoir les densités des zones urbaines en accord avec l'économie générale du document (art.14, art.9, art.5 et zonage des secteurs bien desservis) ..... 15
4.1.2. Redéfinir les zones IIINA ouvertes à l'urbanisation en cohérence avec la réalité de la configuration urbaine ..... 23
4.1.3. Intégration des ZAC dans les zones urbaines du POS ..... 24
4.2 Encourager la production de logements sociaux ..... 25
4.3 Permettre le développement des projets communaux et intercommunaux ..... 27
4.3.1. Préserver une liaison verte entre la continuité écologique du SCOT et le parc du Château de Fontbeauzard, dans le cadre du PUR du BUN ..... 27
4.3.2. Permettre la réalisation de tennis couverts et régulariser les jardins familiaux ..... 29
4.3.3. Préserver du foncier disponible pour l'extension des équipements sportifs ..... 32
4.4 Rétablir les cohérences entre le plan de zonage et l'organisation du territoire ..... 33
4.4.1. Secteur de la Saudrune (UE) : intégrer la zone pavillonnaire en UC ..... 33
4.4.2. Avenue des Nobles (1NA) : intégrer les parcelles bâties en UA ..... 34
4.5 Régulariser les dispositions du POS qui ne sont plus cohérentes avec le contexte réglementaire ..... 35
4.5.1. Ajustement des dispositions concernant les équipements publics ..... 35
4.5.2. Insérer les dispositions usuelles des documents d'urbanisme des communes de Toulouse Métropole concernant les réseaux (art. 3 et 4) ..... 35
4.5.3. Harmoniser les règles de stationnement (art. 12) ..... 40

4.5.4. Remplacer les mentions relatives aux surfaces de plancher hors œuvre nette (SHON) et brute (SHOB) par la surface de plancher ..... 45
4.5.5. Mentionner les prescriptions réglementaires du PPRI « Hers Mort Aval » ..... 46
4.6 Adapter certaines dispositions pour retrouver un règlement plus en adéquation avec la réalité de la forme urbaine ..... 48
4.6.1. Revoir certains prospects (art. 6, 7, 8, 10) ..... 48
1° Uniformiser les retraits par rapport aux voies départementales : RD15, RD15c, RD64, RD64c et RD59 ..... 48
2° Retrait du « futur axe RD964 » ..... 50
3° Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les unes par rapport aux autres dans les zones urbaines ..... 51
4° Implantation et hauteur des constructions en limite séparative dans les zones urbaines et à urbaniser ..... 54
5° Implantation des piscines par rapports aux limites séparatives ..... 58
6° Limiter des hauteurs maximales autorisées à 7m en zone urbaine ..... 59
7° Implantation des constructions dans les ensembles de constructions et les lotissements ..... 62
4.6.2. Aspect des constructions (art.11) ..... 65
1° Dispositions concernant les toitures ..... 65
2° Dispositions concernant les clôtures ..... 69
4.6.3. Dispositions concernant les espaces verts à créer (art.13) ..... 72
4.6.4. Préserver le patrimoine communal ..... 74
4.7 Mettre à jour les emplacements réservés ..... 82
4.8 Synthèse des modifications ..... 94
5. Incidence du projet de modification du POS au regard de l'environnement ..... 96
5.1 Incidences sur les milieux naturels ..... 96
5.2 Incidences sur les milieux agricoles ..... 96
5.3 Incidences sur les nuisances sonores ..... 97
5.4 Incidences sur les risques naturels et technologiques ..... 97
5.1 Incidences sur le paysage et le patrimoine ..... 97
6. Incidence du projet de modification du POS au regard du réseau natura 2000 ..... 99
6.1 Une commune relativement éloignée des sites Natura 2000 ..... 99
6.2 Un projet de modification du POS portant sur plusieurs points ..... 100
6.2.1. Favoriser l'intensification urbaine : ..... 100
6.2.2. Encourager la production de logements sociaux ..... 100
6.2.3. Permettre le développement des projets communaux et intercommunaux ..... 100
6.2.4. Rétablir les cohérences entre le plan de zonage et l'organisation du territoire ..... 100
6.2.5. Régulariser les dispositions du POS qui ne sont plus cohérentes avec le contexte réglementaire 100
6.2.6. Adapter certaines dispositions pour retrouver un règlement plus en adéquation avec la réalité de la forme urbaine ..... 101
6.2.7. Mettre à jour les emplacements réservés ..... 101

Par arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2008, le Grand Toulouse est devenu compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu. Le Plan d'Occupation des Sols (POS) remis en vigueur suite à l'annulation contentieuse du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Launaguet approuvé en 2006 est devenu, par conséquent, Plan d'Occupation des Sols de Toulouse Métropole, commune de Launaguet.

# 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## 1.1 Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

Par décision du tribunal administratif (TA) de Toulouse en date du 15 décembre 2011, le PLU de Launaguet a été annulé suite au recours contentieux du 14 mars 2007au motif d'insuffisance des motivations du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur. Cette décision a eu pour effet le retour à l'application du document d'urbanisme immédiatement antérieur, à savoir le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en le 22 juin 1985 et dernièrement modifié le 27 janvier 2001.

La remise en vigueur du POS entraine des difficultés de gestion et une fragilité juridique que la commune et la communauté urbaine souhaitent lever en faisant évoluer le document en vigueur dans l'attente de sa refonte dans un PLU intercommunal. Il convient en effet de garantir une cohérence et une maitrise du développement communal malgré l'application d'un document ancien.

Par ailleurs, ce document ne tient pas compte des grands projets d'infrastructure récents, notamment le Boulevard Urbain Nord qui entre bientôt en phase opérationnelle. Pour permettre sa mise en œuvre, une procédure de mise en compatibilité du POS dans le cadre de la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet sera menée parallèlement à la présente modification. Conformément au code de l'urbanisme, la présente modification tiendra compte de la mise en compatibilité sans interférer avec ses objets (cf. p. 82 : Mettre à jour les emplacements réservés). Il est néanmoins nécessaire d'adapter le POS pour ne pas compromettre la réalisation du Projet Urbain de Référence (PUR) qui accompagne le BUN et dont le conseil communautaire a adopté les grands principes dans sa séance du 28 juin 2012.

Conformément à l'article L.123-19 du code de l'urbanisme en vigueur antérieurement à l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 devenue applicable au 1er janvier 2013, les POS sont soumis au même régime juridique que les PLU et peuvent faire l'objet de modifications lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b) et c) de l'article L. 123-13.

Il est précisé que ces dispositions restent applicables aux procédures de modification des PLU lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance. Dans le cadre de a présente procédure, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées en date du 26 décembre 2012.

La communauté urbaine de Toulouse Métropole reste l'autorité compétente pour mener les procédures d'évolution du POS, en concertation avec la commune.

## 1.2 Exposé du choix de la procédure

Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.123-13 en vigueur antérieurement à l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et R.123-15 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ainsi, une modification du POS peut être approuvée par délibération du Conseil Communautaire et après enquête publique, à condition que la modification :

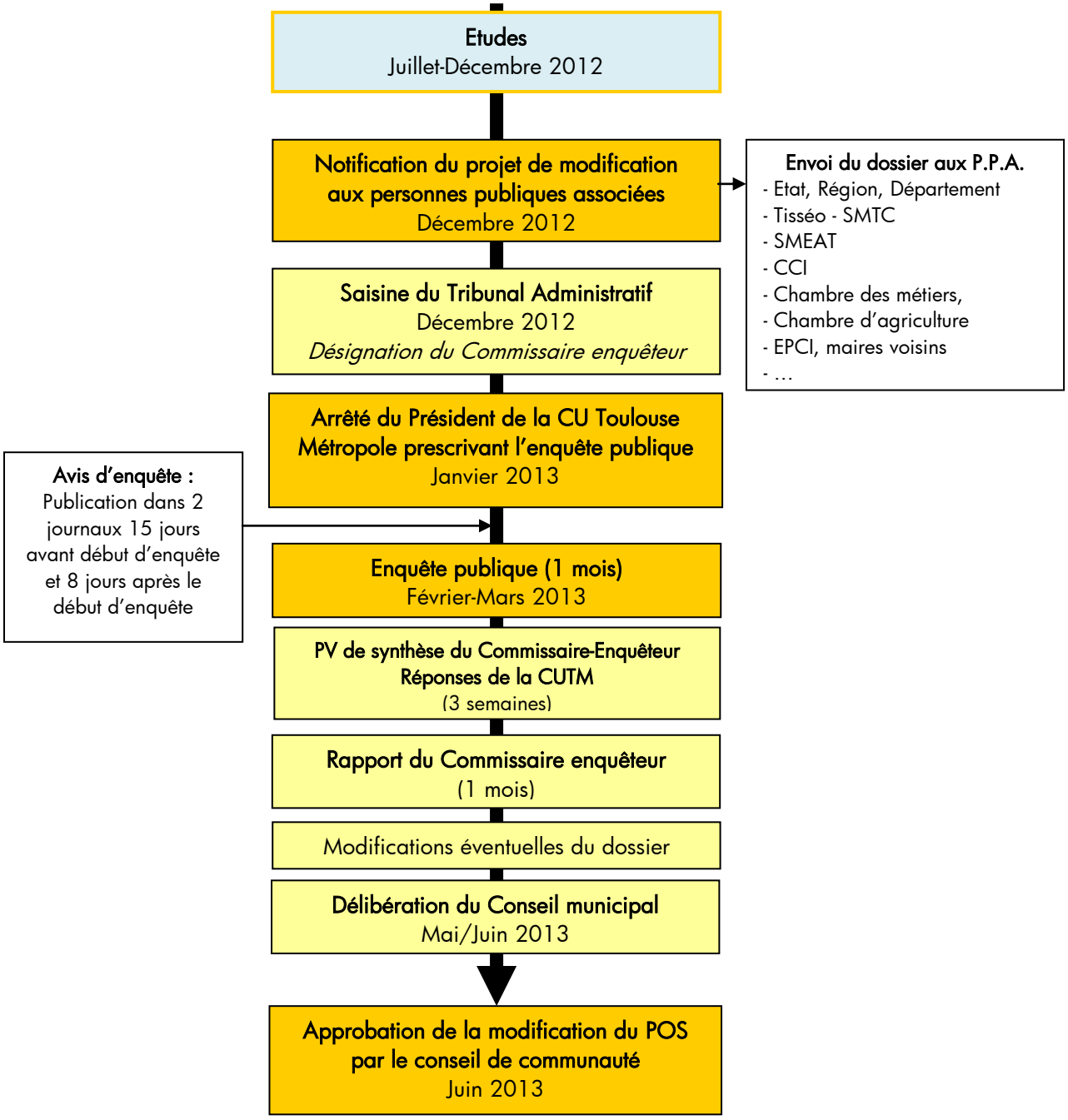
- ne réduise pas une espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les changements introduits par la présente modification, compte tenu de leur compatibilité avec les objectifs initiaux fixés par le POS, ne sont pas de nature à remettre en cause ou à infléchir son équilibre général.

Aucune des évolutions n'a pour conséquence de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection contre les atteintes à la qualité de l'environnement. Elles ne sont pas non plus de nature à comporter de graves risques de nuisances.

L'ensemble des modifications proposées respectent les conditions requises par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme antérieur à l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et seront donc menées dans le cadre de la procédure de modification du POS.

## 1.3 Mise en œuvre et calendrier prévisionnel



# 2. CONTEXTE TERRITORIAL ET SUPRA-COMMUNAL

Limitrophe de Toulouse, la commune de Launaguet dont le territoire couvre un peu plus de 700 ha, fait partie de la première couronne au Nord de l'agglomération toulousaine. En 2009, la population communale était de 7 054 habitants.

La RD15 qui traverse son territoire dans sa partie ouest, permet d'accéder relativement facilement à Launaguet depuis la sortie des Izards sur la Rocade nord (A62).

Launaguet possède une situation particulière avec un territoire scindé en 2 par l'Hers et sa vallée:

- au sud, un territoire totalement imbriqué dans le tissu urbain de Toulouse qui peut être qualifié de "faubourg maraîcher"; en remontant vers le Nord et vers l'Hers, cette typologie est progressivement remplacée par des "grappes" d'urbanisation plus récentes.
- au nord de l'Hers, la partie ancienne de Launaguet est en léger promontoire ; le bâti ancien à caractère urbain s'organise le long de 2 voies qui se croisent; l'inondabilité des berges de l'Hers, le parcellaire agricole plus lâche, ont maintenu une coupure assez nette entre les 2 parties du territoire.

Depuis le 1er janvier 2003, la Commune de Launaguet a rejoint la Communauté d'agglomération du Grand Toulouse, devenue Communauté urbaine en 2009. Depuis 2012, la Communauté urbaine du Grand Toulouse est devenue Communauté urbaine de Toulouse Métropole.

## 2.1 L'équilibre général du POS

L'enjeu de la présente modification est de réaliser une actualisation du document dans le respect de l'économie générale du POS. Cette notion s'apprécie au regard des grands équilibres socio-économiques définis par le POS au moment de son élaboration, notamment des objectifs d'accueil de population, et de leur traduction sur le territoire par la répartition des zones urbaines et naturelles. Compte tenu de l'état de l'urbanisation et des projets d'infrastructure à cette époque, les grands principes du développement de la commune étaient les suivants :

- L'identification de 2 scénarios de développement, l'un « tendanciel » qui consiste à maintenir un rythme de croissance basé sur le prolongement des tendances de production de logement observées au nord de la commune (constructions d'habitation isolées) et l'autre « organisé » qui vise à accroitre l'offre de logements et la population par la réalisation de lotissements ou d'ensembles d'habitations, les deux tendances pouvant se combiner selon les secteurs de la commune ;
- La structuration de l'espace communal scindé en deux par l'Hers en facilitant les communications nord-sud et en développant les équipements structurants au sud et dans une zone de transition juste au nord de l'Hers (VNA) ;
- Une urbanisation préférentielle des secteurs au sud de l'Hers combinant de vastes opérations de logements maitrisées sous forme de ZAC ou de lotissements et des équipements publics ;
- Le maintien du caractère du village ancien et de l'urbanisation aérée des Coteaux ;
- Le développement du potentiel d'accueil de la zone d'activité située au nord de l'Hers et desservie par la RD15 ;

- Le maintien et la création de coupures vertes (aménagement des bords de l'Hers, maintien de l'activité agricole sur les Coteaux) ;
- L'amélioration des liaisons routières pour désengorger les accès à la rocade et à Toulouse (compléter l'échangeur de la RD15, réaliser l'échangeur du Raisin) et faciliter les échanges transversaux par la réalisation d'une « voirie artérielle » reliant Bruguières à la rocade par l'intermédiaire du diffuseur du Raisin en longeant l'est de la commune ;
- Développer le réseau de circulations douces.

Dans le cas présent d'une annulation contentieuse du PLU et du retour au document d'urbanisme antérieur, une régularisation de la situation et un retour aux éléments du PLU en cohérence avec les principes de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement (L.121-1 du CU) ont été recherchés.

Ainsi les scénarios de développement du POS sont peu compatibles avec les principes de densification et de renouvellement urbain. Fortement consommateurs d'espaces, ils ne permettent pas une gestion économe des ressources. C'est pourquoi des modifications favorisant une intensification urbaine sont proposées dans cette procédure mais elles sont limitées par le souci de ne pas nuire à la cohérence interne du document. Le nombre et la vocation des zones existantes au POS ont notamment été maintenus selon la nomenclature suivante (extraits du rapport de présentation et du règlement du POS 2001) :

| | |
|---|---|
| Zone urbaine **UA** | Cette zone correspond au village ancien et à la zone immédiatement contiguë, déjà construite de maisons d'habitation et d'habitat groupé. Relativement dense, cette zone a pour vocation d'accueillir de nouveaux équipements publics et à s'intensifier. Le règlement s'efforce de coller le plus possible à l'existant afin d'assurer un développement cohérent. |
| Zone urbaine **UB** | Située à proximité du centre, cette zone est composée d'un tissu mixte constitué de constructions déjà anciennes, de lotissements d'habitations récents et de petits collectifs. Elle est destinée à renforcer la zone UA dont elle bénéficie de l'animation. |
| Zone urbaine **UC** | Cette zone couvre essentiellement le territoire de la commune au sud de l'Hers. Elle présente une vocation résidentielle affirmée et de faibles possibilités de densification. |
| Zone urbaine **UE** | Zones destinées à accueillir des activités « légères » : artisanales, commerciales et de services. |
| Zone d'urbanisation future **INA** | Réserves foncières fermées à l'urbanisation et destinées à accueillir des opérations de logements |
| Zone d'urbanisation future **IINA** | Réserves foncières fermées à l'urbanisation pour accueillir l'extension des zones d'activités |
| Zone d'urbanisation future **IIINA** | Enclavées dans la zone UC au sud de l'Hers, ces zones sont ouvertes à l'urbanisation sous condition de viabilisation et de réalisation d'opérations de logement de taille suffisamment importante. |
| Zone d'urbanisation future **VNA** | Elle recouvre des terrains situés au nord de l'Hers et à l'est de la zone des Monges. Non équipée, cette zone doit recevoir des activités liées aux loisirs et aux sports. Elle doit garder un aspect vert prononcé. |
| Zone d'urbanisation à contenir **NB** | Cette zone accueille une urbanisation linéaire le long des voies. De capacité d'accueil de peu importance, l'urbanisation y est tolérée et non encouragée. |
| Zone agricole **NC** | Terrains dont la vocation agricole est affirmée. Elle couvre une superficie importante et apporte une protection aux coteaux boisés. |
| Zone naturelle **ND** | Constituée de la coulée verte de l'Hers, d'équipements sportifs existants et de terrains situés à l'ouest de la commune destinés à l'extension de la station d'épuration, cette sone représente un espace vert important à maintenir au centre de la commune. |

Les ajustements de limites de zones ou des règles écrites pour retrouver une cohérence entre la réalité de l'occupation du sol ou de la forme urbaine relèvent de la nécessité de régularisation. Ils ne vont pas à l'encontre de l'économie générale du document.

Enfin certains objectifs du POS comme le développement des infrastructures routières ne sont plus d'actualités aujourd'hui dans les mêmes termes. Il n'est plus question de « voirie artérielle Nord » mais de Boulevard urbain nord. L'enjeu reste le même puisqu'il s'agit de desservir les territoires entre Toulouse et Bruguières mais les modalités ont changé : tracé différent et traitement multimodal de l'axe (transport en commun en site propre, modes doux, véhicules). Aussi, les modifications nécessaires à la prise en compte du BUN respectent les objectifs généraux du POS.

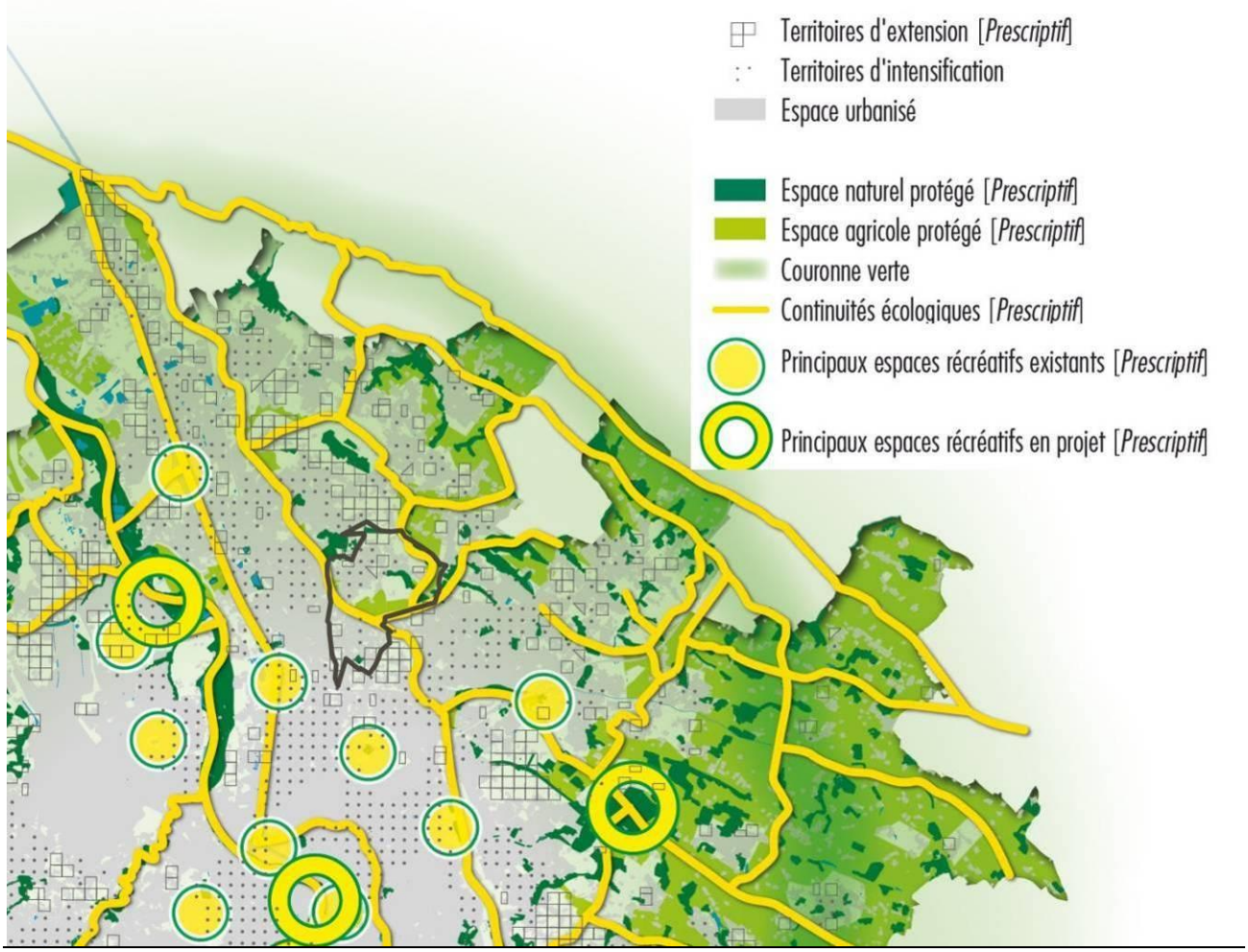
## 2.2 La compatibilité avec le SCOT

Le POS de Launaguet, tel qu'il a été élaboré, était compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de 1982. Ce document a été remplacé par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la Grande agglomération toulousaine en 2012. Le POS remis en vigueur comporte inévitablement des dispositions incompatibles avec les prescriptions du SCOT.

Il est donc précisé que les évolutions envisagées dans cette procédure doivent tendre vers une compatibilité avec les prescriptions du SCOT mais qu'un rattrapage trop brutal risquerait de porter atteinte à l'économie générale du document. Aussi, il convient d'inscrire la compatibilité avec le SCOT dans un processus échelonné dans le temps. En effet, les POS/PLU disposent d'un délai de 3 ans pour se mettre en conformité avec le SCOT.

Les principaux enjeux pour la commune de Launaguet au regard du SCOT sont les suivants :

### 1° La cohérence environnementale




*Carte de cohérence environnementale, extrait du DOG du SCOT approuvé en juin 2012*

En terme d'environnement, l'objectif du SCOT est de préserver les terres agricoles de la plaine des Monges et les espaces naturels et boisés des Coteaux.

Ces derniers sont actuellement identifiés au POS comme des espaces agricoles (NC) et partiellement couvert d'espaces boisés classés (EBC). Leur conservation est donc assurée.

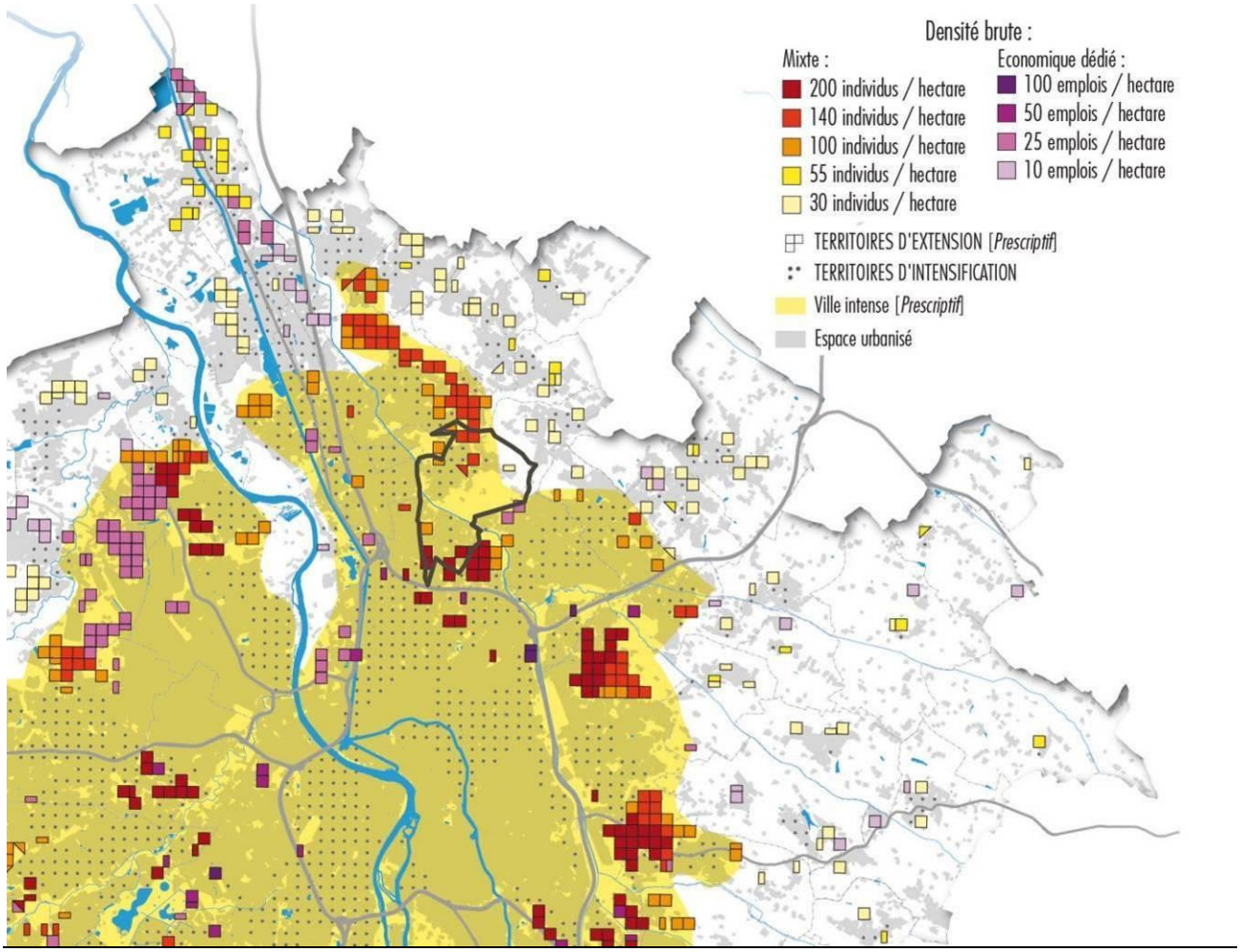
Concernant la plaine des Monges, elle a pour vocation dans le POS d'accueillir des réserves foncières pour des équipements sportifs et de loisirs (VNA) d'une part et d'autre part pour des opérations d'urbanisme à usage d'habitat mais fermées à l'urbanisation dans l'attente du raccordement aux réseaux d'infrastructure (INA). Compte tenu de la nécessité de procéder à une modification du POS pour pouvoir urbaniser les secteurs INA, ceux-ci sont gelés pour l'instant.

Pour préserver l'intégrité des vastes terrains agricoles situés au milieu de la plaine des Monges et destinés à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs identifiés dans le POS (VNA), la commune souhaite pouvoir installer ces équipements nécessaires à son développement en continuité du tissu urbain et procéder à une évolution limitée du zonage INA (cf. p. 29 : Permettre le développement des projets communaux et intercommunaux). De plus, cette modification de zonage permet de retrouver en partie la zone NL de nature, de sport et de loisirs inscrite précédemment au PLU et dont la vocation avait été prise en compte dans le SCOT.

Les espaces agricoles et naturels protégés au SCOT ne sont donc pas atteints dans la présente modification.

Enfin, il s'agit de maintenir et renforcer deux continuités écologiques, le long de l'Hers et au travers la préservation de vastes espaces ouverts et boisés entre la plaine des Monges et Saint-Geniès-Bellevue. Les bords de l'Hers restent classés en zone naturelle au POS (ND) et les espaces traversés par la seconde continuité écologique en espaces agricoles (NC). Leur préservation est donc assurée au regard du POS.

### 2° La cohérence urbaine

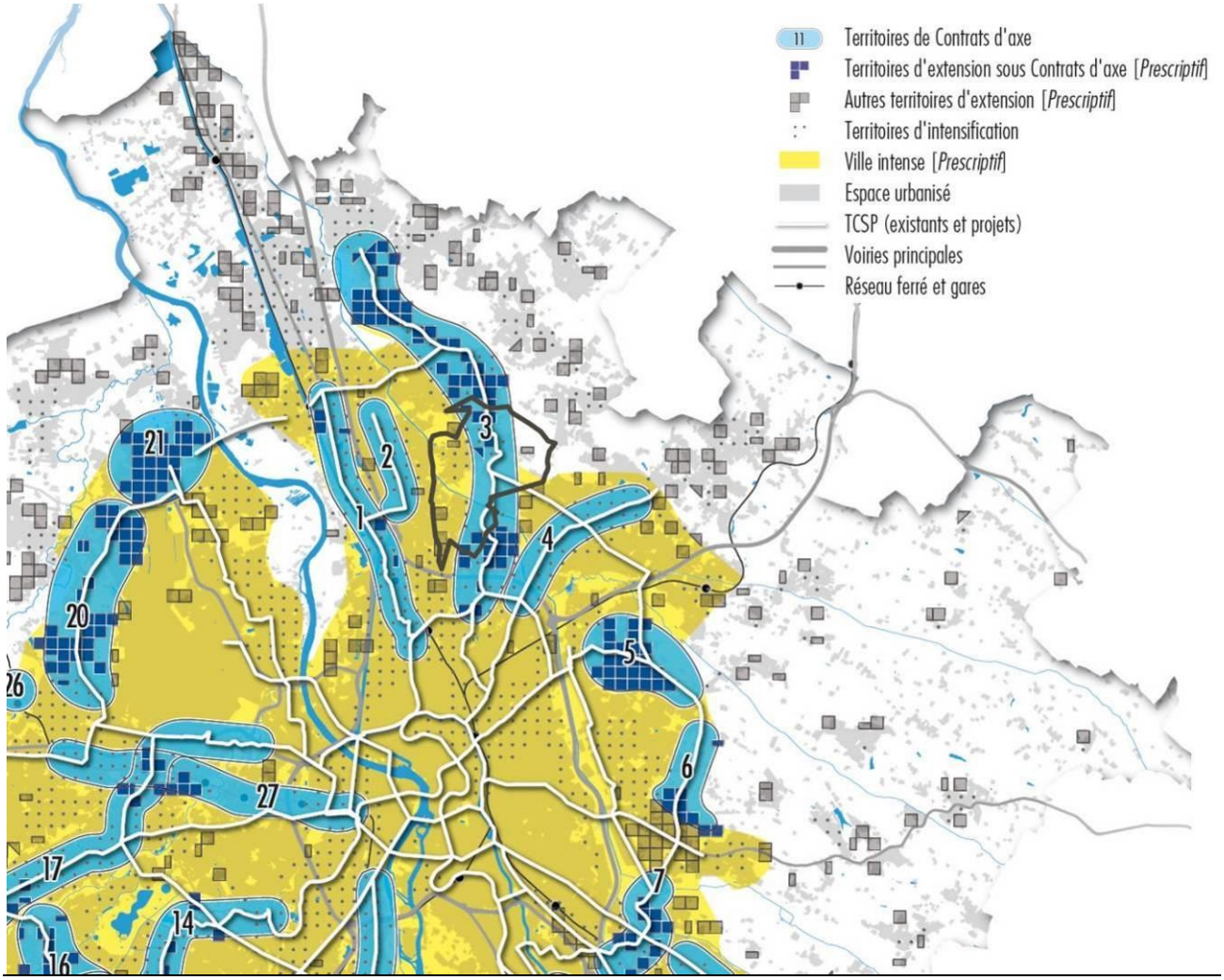



*Carte de cohérence urbaine, extrait du DOG du SCOT approuvé en juin 2012*

L'essentiel de la commune de Launaguet se trouve en Ville intense, c'est-à-dire dans un territoire déjà urbanisé et devant faire l'objet d'une intensification. Le règlement des zones urbaines du POS (UA à UE) a donc fait l'objet d'un travail dans ce sens pour retrouver des règles en cohérence avec la forme urbaine et pour renforcer les capacités d'accueil de nouvelles constructions par une certaine densification (cf. p. 15 et p. 46).

La commune dispose également de plusieurs territoires de développement par extension, identifiés par des « pixels » correspondant aux réserves foncières à urbaniser, principalement en lien avec le projet de TCSP du Boulevard Urbain Nord. Les densités recommandées dans ces secteurs sont nettement supérieures à celles que le POS autorise. Aussi, les modifications réglementaires des zones à urbaniser visent à s'en rapprocher mais ne peuvent les imposer au risque d'aller à l'encontre de l'économie générale du POS. Ce rattrapage sera effectué progressivement par d'autres procédures.

### 3° Cohérence urbanisme-transport




*Carte de cohérence urbanisme-transport, extrait du DOG du SCOT approuvé en juin 2012*

Enfin, la commune est concernée par le contrat d'axe n°3 lié à la réalisation de l'infrastructure du Boulevard Urbain Nord (BUN). Ce projet s'inscrit dans un réseau multimodal « apaisé », support d'urbanisation et qui comprend des espaces pour les modes doux et pour un transport en commun en site propre (TCSP). Les espaces nécessaires à la mise en œuvre du BUN sont préservés par leur inscription en tant que périmètre d'étude au titre l'article L.111-10 du code de l'urbanisme et en tant qu'emplacements réservés dans le cadre de la mise en compatibilité du POS (cf. p. 82).

Par ailleurs, dans le territoire du contrat d'axe qui correspond à l'aire d'influence du TCSP, l'ouverture à l'urbanisation des zones de développement repérées par des pixels est conditionnée à la planification et à la signature d'un contrat d'axe. Celui-ci a été conclu entre Tisséo-SMTC et la communauté urbaine de Toulouse Métropole à l'été 2012. Cependant, la présente modification n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs supplémentaires du POS.

# 3. CONTENU

Le contenu de la modification respecte les critères fixés dans l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme en vigueur antérieurement à l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012. Cette procédure vise à adapter les dispositions du POS :

- pour assurer une cohérence et une maitrise du développement urbain ;
- pour permettre la réalisation des projets communaux et intercommunaux ;
- pour actualiser le document d'urbanisme au regard des évolutions du territoire et de la législation.

Les pièces concernées par la modification sont les suivantes :

Pièces modifiées :

. Règlement écrit
. Document graphique du règlement
. Liste des emplacements réservés

Pièces créées :

. Liste des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les autres pièces du POS sont inchangées.

La présente notice sera annexée au rapport de présentation du POS.

# 4. EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS

Les modifications proposées dans la présente procédure et leurs justifications sont regroupées en 7 grands ensembles qui tendent vers un objectif commun : retrouver un cadre réglementaire moins préjudiciable au développement urbain et plus conforme aux exigences imposées par les lois SRU et Grenelle tout en préservant l'économie générale du document. Il s'agit de :

- favoriser l'intensification urbaine en adaptant les règles de densités et le zonage ;
- encourager la production de logements sociaux ;
- permettre la mise en œuvre des projets d'intérêt collectif (équipements publics communaux et infrastructure de transport d'envergure intercommunale) que la remise en vigueur des règles du POS compromet ;
- retrouver une cohérence du développement urbain :
  - en revenant à un zonage approprié à l'existant ;
  - en régularisant les règles du POS qui seraient devenues obsolètes par rapport au contexte réglementaire ;
  - en ajustant les dispositions qui ne sont pas adaptées à la réalité de la forme urbaine ;
  - en mettant à jour les emplacements réservés pour qu'ils correspondent aux besoins actuels.

## 4.1 Favoriser l'intensification urbaine

Suite à l'annulation contentieuse du PLU, le POS a été « remis en vigueur » en entrainant le retour en application de dispositions réglementaires écrites et graphiques vétustes et inadaptées au projet urbain de la commune. Plusieurs modifications doivent être envisagées pour retrouver une forme urbaine en cohérence avec les principes d'aménagement récent de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement en terme de densification et de préservation des espaces naturels et agricoles.

### 4.1.1. Revoir les densités des zones urbaines en accord avec l'économie générale du document (art.14, art.9, art.5 et zonage des secteurs bien desservis)

En 1988, le POS avait défini deux scénarios d'évolution de la population à partir d'une analyse de la croissance démographique et du rythme de construction depuis le début des années 1980 :

- Un schéma de développement « tendanciel » qui reposait sur le prolongement des tendances de construction allant à un rythme de 30 à 50 logements par an et permettant d'accueillir 4250 à 4670 habitants à l'horizon 1995 (moyenne de 3 personnes par foyer) ;
- Un scénario de développement « organisé » qui permettait d'accroitre l'offre de logement de la commune en construisant 60 à 80 logements par an et d'accueillir 4880 à 5300 habitant d'ici 1995 (moyenne de 3 personnes par foyer).

En 1999, la population de Launaguet atteignait 5 086 habitants. C'est donc le scénario « volontariste » qui a été mis en œuvre dans le POS sous forme de réalisations de ZAC (Palanque en 1994 et Noyers en 1999) ainsi que de lotissements pavillonnaires au sud de la commune. Ces opérations maitrisées traduisent davantage la volonté de la commune de promouvoir, dans un cadre fixé, la mixité et la qualité urbaine qu'un rythme de construction soutenu.

En 2009, la commune atteint 7 054 habitants soit une progression moyenne stable de + 3,4 % par an depuis 1982. A ce rythme, la commune devrait atteindre 8 500 habitants en 2015 et produire entre 90 et 110 logements par an en tenant compte de la diminution de la taille des ménages[1] mais en faisant abstraction des projets et des politiques publiques, notamment de transport et de logement, à l'œuvre sur le territoire.

Cette perspective est bien éloignée de l'objectif que le PLU s'était fixé à l'horizon 2015/2016 d'accueillir environ 9 200 habitants et des dispositions réglementaires dont il s'était doté pour y parvenir. Elle n'est pas non plus cohérente avec les objectifs d'accueil de population établis par le SCOT. En effet, la commune de Launaguet est située en ville intense et dispose d'un potentiel de développement urbain important lié à sa future desserte par le transport en commun à haut niveau de service du Boulevard Urbain Nord.

Compte tenu des objectifs de développement urbain contenu dans le POS et sur lesquels repose l'économie générale du document, des disponibilités foncières restantes dans les zones IIINA ouvertes à l'urbanisation (moins de vingt hectares) et des règles applicables dans ces zones et dans les zones urbaines du POS qui offrent peu de droit à construire pour urbaniser les dents creuses, la commune n'est pas en mesure de tenir ces engagements au regard du SCOT et du PLH.

La présente modification doit donc permettre de tendre à y parvenir et d'intensifier la zone urbaine tout en préservant l'économie générale du document. Aussi, il est proposé de maintenir les 3 zones identifiées dans le POS mais de redéfinir les superficies minimales constructibles (art.5), les coefficients d'occupation du sol (art.14) et les emprises au sol (art.9) des zones urbaines ainsi que les limites de la zone UC comme suit :

- **En zone UA (39 ha)**, entièrement bâtie et constituée de très petites parcelles en centre-ville, il convient de libérer l'emprise au sol pour permettre les extensions. Le COS de 0,5 qui permet de densifier est maintenu.
- **En zone UB (68 ha)**, occupée par un bâti en extension du centre ancien et souvent constitué d'ancienne ZAC avec des parcelles assez étroites, il est proposé de maintenir le COS à 0,4 et de supprimer l'emprise au sol sauf dans les secteurs UB (13ha) et UBa des Coteaux (2,5 ha) pour y préserver la forme urbaine.
- **En zone UC (109 ha)**, secteur le plus vaste d'habitat pavillonnaire, avec des parcelles plus lâches, pour la plupart urbanisées et situées principalement sur les franges du territoire communal, plusieurs modifications sont envisagées. Il est proposé :
    1) De supprimer la taille minimale des parcelles constructibles initialement fixée à 1 000m². En effet, depuis les lois SRU de 2000 et UH de 2003, les plans locaux d'urbanisme ne peuvent fixer de surface minimale de constructibilité des terrains que dans certains cas[2] auxquels il n'est pas possible de recourir pour la zone UC.
    2) D'augmenter le COS de la zone UC de 0,2 à 0,4 et de maintenir l'emprise au sol.
    3) De transférer l'ensemble des zones UCb à l'exception du secteur des Coteaux en zone UC avec un COS de 0,4.

[1] *Source INSEE RP09* : taille moyenne des ménages à Launaguet en 2009 : 2,6 personnes.

[2] *Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :*

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes (…)

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée »

4) De maintenir un secteur UCb (4ha) sur les Coteaux et de l'élargir aux zones UBa et UB adjacentes pour préserver la forme urbaine dans un nouveau secteur de 19,5ha. La zone UBa des Coteaux est donc supprimée et la zone UB réduite de 13,5ha.

   La création d'un sous-secteur UCb en lieu et place de 3 secteurs UB, UBa et UCb entraine une baisse de la constructibilité dans le secteur UB. Cependant, ce zonage est cohérent au regard du contexte paysager des coteaux. Il permet de protéger au mieux le caractère aéré et naturel du secteur qui est, par ailleurs, concerné par un périmètre de protection des monuments historique (AC1). La commune souhaite adapter le plus précisément possible l'urbanisation de la ville aux caractéristiques urbaines et paysagères existantes. En effet, l'urbanisation des pentes des Coteaux est plus aérée que dans le centre du village. Pour tenir compte des spécificités paysagères et topographiques du site, il convient d'étendre un COS limité pour maintenir et consolider l'urbanisation telle qu'elle s'est développée ces dernières années.

Ces modifications permettent une régularisation de l'existant conforme aux principes de la loi SRU et Grenelle grâce à un rattrapage des densités. Elle tend également vers les objectifs d'accueil de population inscrits au SCOT en impactant sensiblement le territoire.

Le tableau ci-dessous montre que les modifications réglementaires permettront de densifier l'existant et de tendre à répondre aux exigences du SCOT sans pour autant bouleverser la forme urbaine de chaque zone.

| Zone actuelle du POS | COS actuel | ES actuelle | superficie concernée (ha) | | COS souhaité | ES souhaitée | Superficie future (ha) | Potentiel théorique d'accueil de logts/ha au max des possibilités d'occupation* | Potentiel théorique d'accueil d'hab/ha au max des possibilités d'occupation* | Compatibilité SCOT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| UA | 0,5 | 60% | 39 | UA | 0,5 | NR | 39 | 57 | 149 | *Ville intense à – de 400m BHNS (BUN)*<br>140 indiv/ha et 50 lgts/ha |
| UB | 0,4 | 50% | 68 | UB | 0,4 | NR | 82,2 | 46 | 119 | *Ville intense à – de 400m BHNS (BUN)*<br>140 indiv/ha et 50 lgts/ha |
| PAZ (3 ZAC) | | | 27,2 | | | | | | | |
| UC | 0,2 | 40% | 22,5 | UC | 0,4 | 40% | 109 | 46 | 119 | *Ville intense à – de 400m BHNS (BUN) et autres territoires*<br>140 à 100 indiv/ha et 50 à 35 lgts/ha<br>+ pixel 200 indiv/ha et 70 lgts/ha |
| UCb | 0,2 | 30% | 90,5 | | | | | | | |
| UCb (coteaux) | 0,2 | 30% | 4 | UCb | 0,2 | 30% | 19,5 | 23 | 59 | *Développement mesuré - Pôle de service et noyau villageois*<br>55 indiv/ha et 30 lgts/ha |
| UBa (coteaux) | 0,1 | 12% | 2,5 | | | | | | | |
| UB (coteaux) | 0,4 | 50% | 13 | | | | | | | |

NR : non réglementé

*calcul de la capacité d'accueil de la zone au regard de la superficie constructible (20% VRD) totale de la zone et du COS. Ne tient pas compte du bâti existant. Logement moyen : 70m². Taille moyenne des ménages : 2,6 pers

➲ Les dispositions proposées : règlement écrit

Il convient de modifier l'article 5 relatif à la superficie minimale des parcelles constructibles, l'article 14 relatif au COS et l'article 9 relatif à l'emprise au sol des zones urbaines (UA, UB, UC) afin de permettre une augmentation des droits à construire et une intensification de la forme urbaine.

**Article 5** Il est modifié dans la zone UC pour supprimer la taille minimale des parcelles urbanisables (ci-dessous, mention supprimée en ~~rouge barré~~, ajout en rouge) :

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~En UCb, pour être constructible, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 1000 m² pour les constructions à usage d'habitation.~~

Non réglementé.

**Article 9** En zone UA et UB, l'emprise au sol est supprimée. En UC, elle est uniformisée à 40% de l'unité foncière (ci-dessous, mention supprimée en ~~rouge barré~~, ajout en rouge) :

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

~~L'emprise globale au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.~~

~~Cependant, elle peut atteindre 80% si deux conditions sont remplies simultanément :~~

- ~~1ère condition: une partie ou la totalité du rez de chaussée est affectée à des activités commerciales ou artisanales,~~
- ~~2ème condition: la partie construite en sus des 60% ne l'est que sur un niveau.~~

~~Dans le cas de reconstructions à l'identique non conformes au coefficient d'emprise fixé ci dessus, celui ci pourra être dépassé, sans excéder le coefficient d'emprise d'origine.~~

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

~~L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.~~

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

~~L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 12% dans le secteur UBa.~~

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

~~Excepté en zone UCb,~~ L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

~~En UCb, l'emprise au sol ne peut excéder 30%, 50% pour les activités.~~

**Article 14** En zone UC, le COS est porté à 0,4 pour les secteurs UC et maintenu à 0,2 pour la zone UCb des Coteaux (ci-dessous, mention supprimée en ~~rouge barré~~, ajout en rouge) :

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, le C.O.S. applicable à la zone UC ~~et au secteur UCb~~ est fixé à 0,40 ~~0,20~~ ; il est fixé à 0,35 pour le secteur UCa et 0,20 en zone UCb.

2 - Pour les constructions à usage d'activités autorisées par l'article UC 1.2, le C.O.S. est le résultat de l'application des articles UC 3 à UC 13.

3 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour l'extension des activités autorisés par l'article UC 1.2. Les possibilités de construire résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.

Par ailleurs, l'élargissement de la zone UCb des Coteaux entraine la suppression du secteur UBa dont il convient de supprimer toute mention dans le règlement écrit de la zone UB comme suit (mentions supprimées en ~~rouge barré~~) :

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Autour du centre, on retrouve un tissu mixte composé de constructions déjà anciennes et de lotissements à usage d'habitations récents, regroupés dans la zone UB. Le tissu est plus aéré et la capacité d'accueil en nouveaux logements est faible.

Cependant, sur des terrains peu propices aux découpages sous forme de lotissements ou d'ensembles d'habitations, on pourra admettre des opérations sous forme de petits collectifs davantage orientés vers l'habitat social.

~~Le secteur UBa regroupe un ensemble de constructions à usage d'habitation, sous forme de lotissements dans lequel les droits de construire seront sensiblement limités compte tenu de la surface importante des lots.~~

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

(…)

2 - Sont notamment autorisés, sous réserve des dispositions des articles UB 1.3 et UB 2:

2.1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de bureaux, de services, de commerces, d'artisanat, industriel, de stationnement des véhicules.
2.2. Les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation, les constructions à usage d'habitation, sous forme d'ensembles collectifs.
~~2.3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, dans le secteur UBa.~~

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

~~L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.~~

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

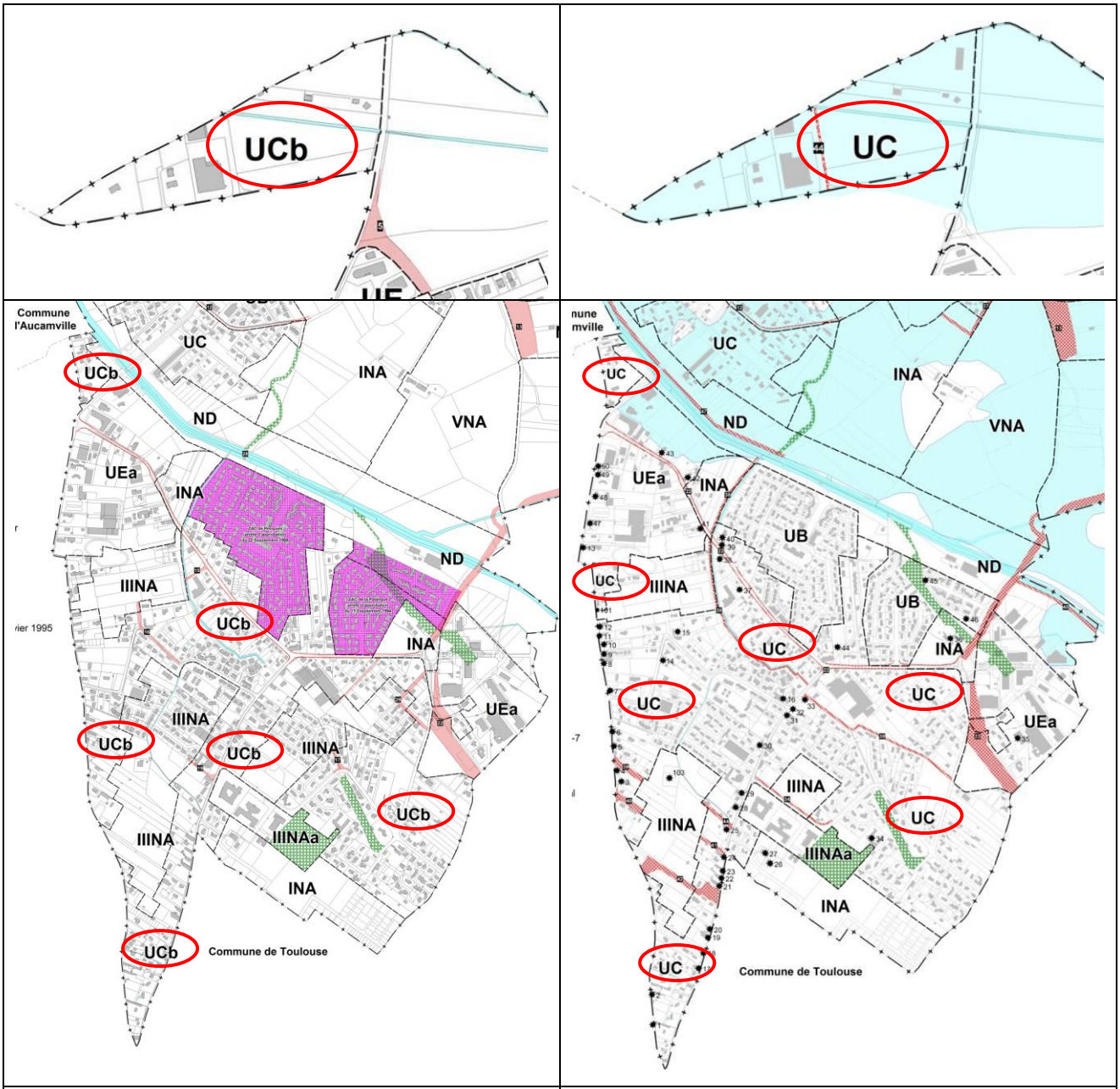
~~L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 12% dans le secteur UBa.~~

Non réglementé

| ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL |
|---|
| 1 - Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,40. |
| 2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour l'extension des activités existantes autorisées par l'article UB2. Les possibilités de construire résultent de l'application des articles UB3 à UB13. |
| ~~3 - Le C.O.S. applicable au secteur UBa est fixé à 0,10.~~ |

## ➲ Les dispositions proposées : règlement graphique

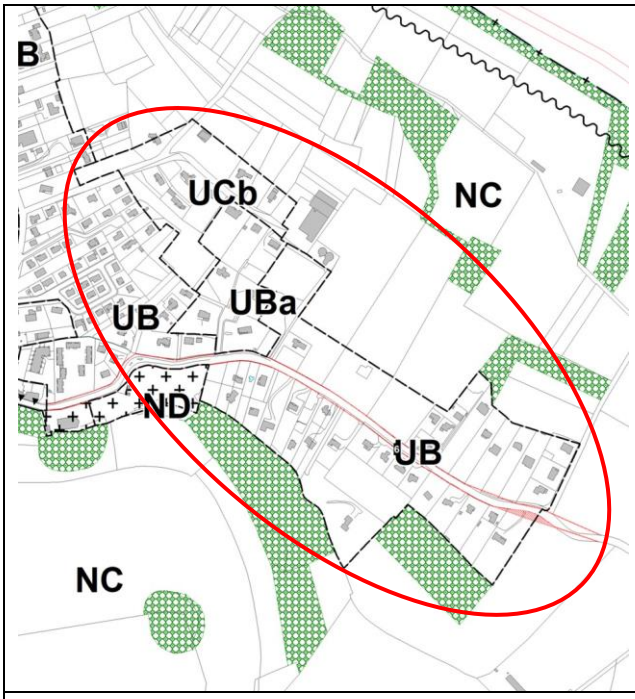
L'évolution des limites de zonage représente un transfert de superficie de 90,5ha de la zone UCb vers la zone UC. Voir le tableau de synthèse de superficies avant/après en fin de notice.



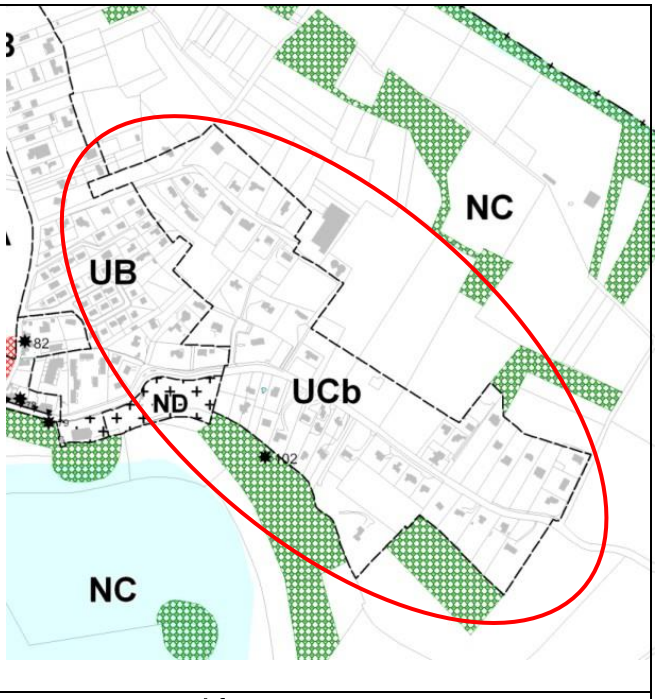

| POS en vigueur | POS après modification n°11 |
|---|---|

La zone UCb est étendue aux zones UB et UBa adjacente afin de préserver la forme urbaine particulière des Coteaux. Cette évolution consiste à supprimer la zone UBa et à transférer 13 ha de la zone UB vers la zone UCb pour créer un secteur UCb de 19,5 ha.

Voir le tableau de synthèse de superficies avant/après en fin de notice.




POS en vigueur




POS après modification n°11

### 4.1.2. Redéfinir les zones IIINA ouvertes à l'urbanisation en cohérence avec la réalité de la configuration urbaine

Avec le retour au POS, les zones IIINA ouvertes à l'urbanisation ont été remises en vigueur. Elles représentaient, lors de leur création, un potentiel foncier urbanisable de 33,5ha hors secteur IIINAa réservé aux équipements publics. Ces zones recouvraient des terrains enclavés dans les zones UCb et devaient s'urbaniser progressivement sous condition de raccordement aux réseaux publics, de taille d'opération suffisamment importante et de mixité de l'habitat, des équipements et des activités.

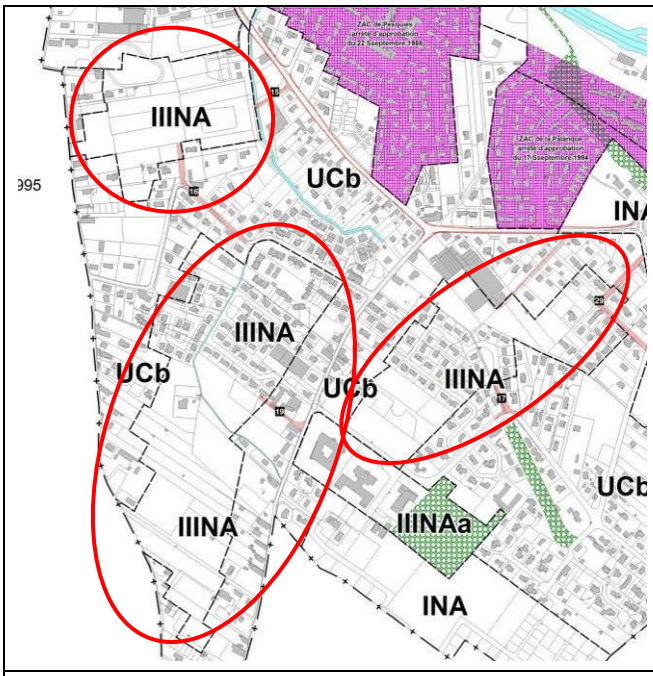
Aujourd'hui, ces secteurs sont en partie libres de toutes constructions et en partie urbanisés.

Une partie des zones IIINA ouvertes à l'urbanisation dans le POS ont été construites sous forme de lotissements d'habitations individuelles sous le régime du PLU. La vocation de ce zonage ne correspond donc plus à la réalité du terrain et pour une gestion harmonieuse de l'évolution de ces quartiers, il convient de leur affecter un zonage et des règles d'urbanisme conformes à leur destination.

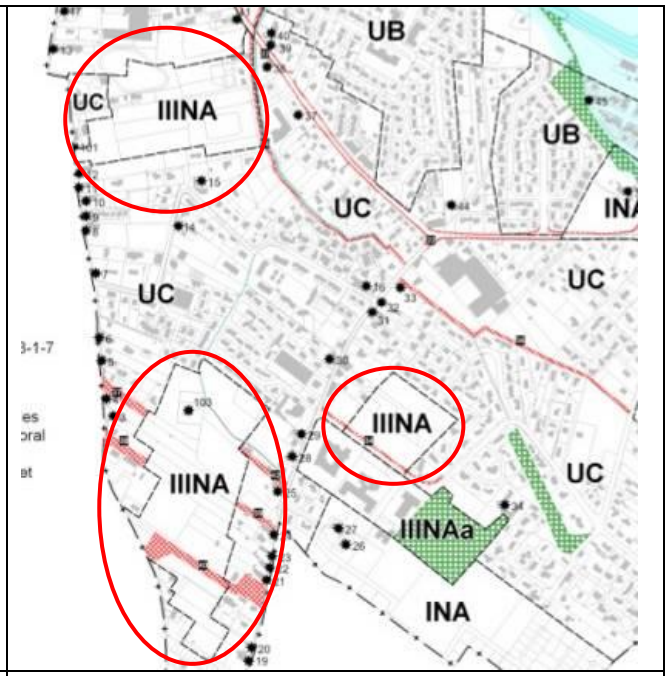
Il est également proposé de transférer les parcelles non bâties comprises en IIINA pour lesquelles un permis de construire a été délivré sous le régime du PLU et pas encore mis en œuvre afin de sécuriser l'autorisation d'urbanisme. De même, la commune souhaite faire évoluer les zones résiduelles insérées dans des quartiers pavillonnaires constitués vers un zonage UC afin d'homogénéiser l'existant vers la forme urbaine dominante. C'est pourquoi, il convient de transférer les secteurs concernés de la zone IIINA à la zone UC.

#### ➲ Les dispositions proposées : règlement graphique

Les modifications proposées consistent à redéfinir le périmètre des zones IIINA en cohérence avec la forme urbaine existante, sans modification des règles d'urbanisme et conformément aux plans ci-dessous :




POS en vigueur




POS après modification n°11

### 4.1.3. Intégration des ZAC dans les zones urbaines du POS

Le règlement des ZAC des Noyers, de Pesquiès et de la Palanque respectivement crée en 1999, 1988 et 1994 ont été intégrées au PLU lors de son élaboration en 2006 conformément aux dispositions de la loi SRU qui a également supprimé les PAZ. L'annulation récente du PLU a donc remis en application le POS mais également les règlements et plans d'aménagement des ZAC.

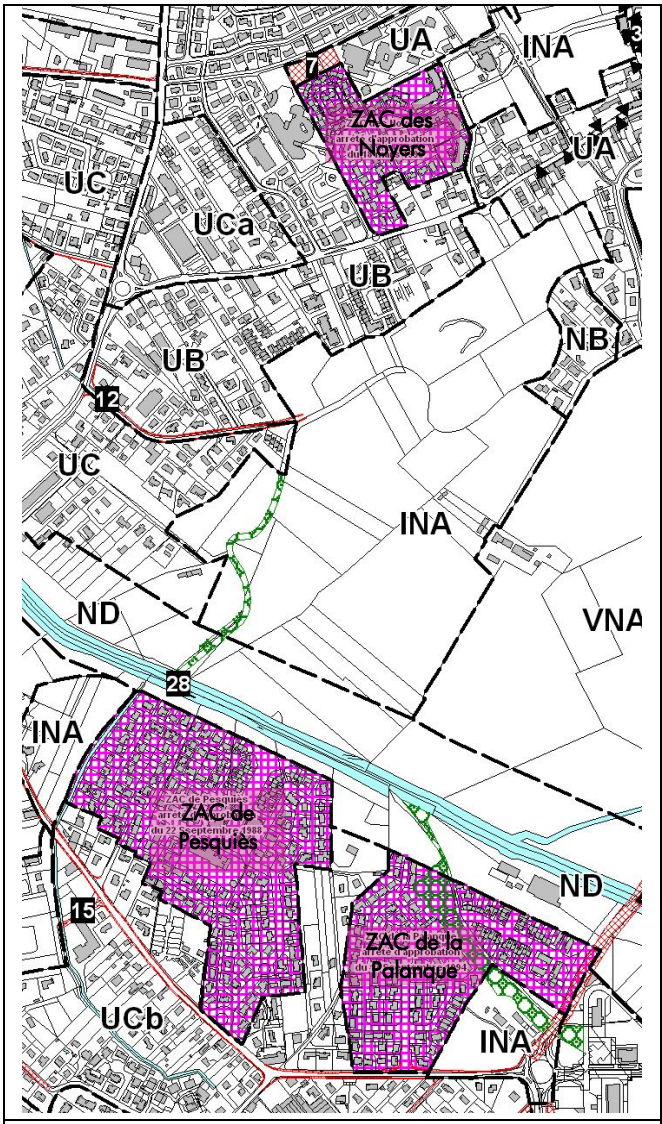
Ces 3 ZAC sont achevées et ont été clôturées par délibérations respectives du conseil municipal en date du 23 octobre 2006. Alors que la totalité des surfaces de plancher constructibles ont été consommées, il convient de les réintégrer dans le dispositif général des zones urbaines du POS afin de leur permettre d'évoluer avec un règlement correspondant à la forme urbaine dominante.

En effet, l'ensemble des constructions sont réalisées et leur urbanisation est compatible avec les règles de recul, d'implantation et les densités prévues dans le règlement pour les zones urbaines mixtes en continuité du centre ancien et/ou à destination d'accueil des opérations d'ensemble d'habitat individuel ou collectif du POS.

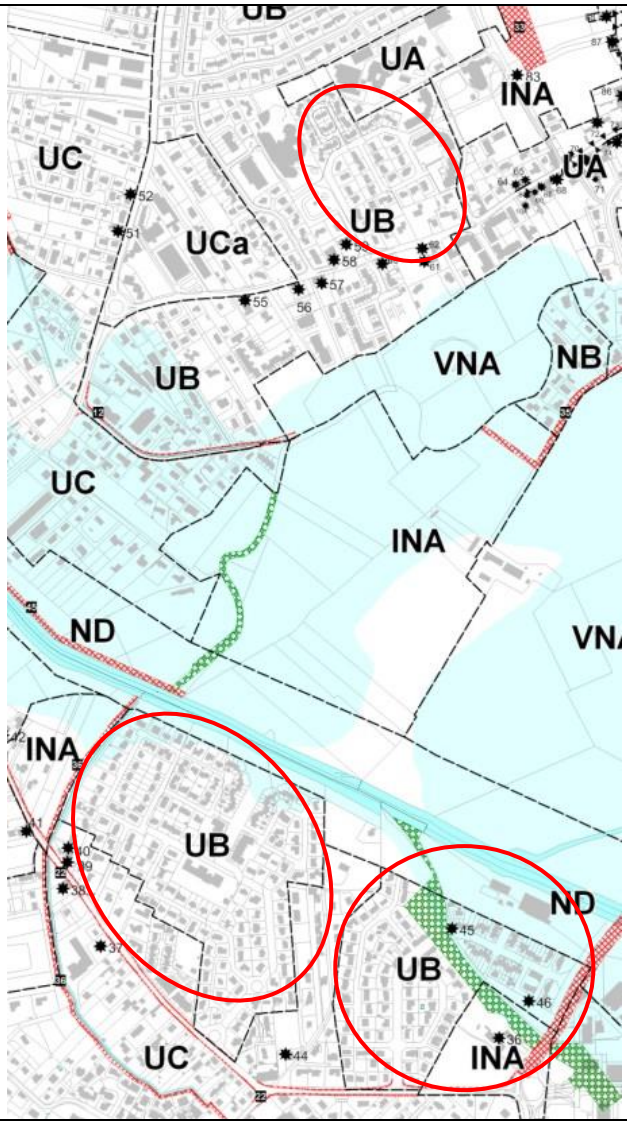
C'est pourquoi il est proposé d'intégrer les 3 ZAC dans la zone UB du POS

**➲ Les dispositions proposées : règlement graphique**

Les modifications proposées consistent à intégrer les périmètres de ZAC en zone urbaine UB du POS sans modification des règles d'urbanisme.




POS en vigueur




POS après modification n°11

### 4.2 Encourager la production de logements sociaux

La commune de Launaguet souhaite participer à l'effort de création de logements sociaux à l'échelle de son territoire. En effet, bien que les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté urbaine soient sur le point d'être atteints pour la période 2010-2015, plusieurs opérations programmées dans ce cadre ont été fragilisées par le retour au POS.

En outre, le taux de logements locatifs sociaux de la commune au sens de la loi SRU est de 12,13% au 1er janvier 2012. Il reste donc inférieur aux 20% exigés par l'article 55 de la loi SRU et il convient de poursuivre l'effort communal pour tendre vers cet objectif qui pourrait être prochainement renforcé.

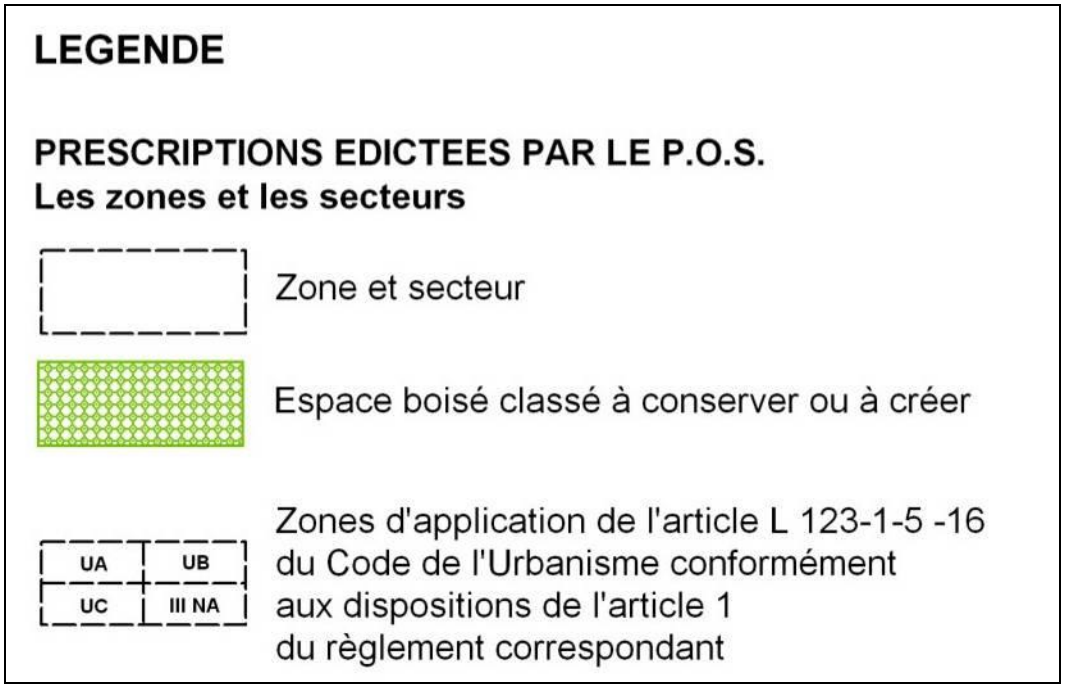
Pour ce faire, il est proposé de recourir aux dispositions de l'article L.123-1-5-16 du code de l'urbanisme. Celui-ci prévoit que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Précédemment mise en œuvre pour diversifier l'offre d'habitat dans le PLU annulé, cette disposition pourrait s'appliquer utilement à hauteur de 30% pour les opérations d'au moins 500m² de surface de plancher dans les zones urbaines et sans seuil pour les zones ouvertes à l'urbanisation. Elle permettra d'inciter la construction de logements sociaux là où les disponibilités foncières le permettent.

L'application de cette disposition vise à ne pas pénaliser les opérations de logements sociaux qui sont en cours et à encourager la production de ce type d'habitat conformément à la volonté municipale.

#### ➲ Les dispositions proposées : règlement graphique

Le règlement graphique est modifié pour faire apparaitre les secteurs concernés par l'application d'un pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations d'habitat.

Extrait de la légende du règlement graphique :



➲ Les dispositions proposées : règlement écrit

Il s'agit de modifier les articles concernant l'occupation et utilisation du sol autorisée (article 1) en zones urbaines (UA, UB, UC) et à urbaniser (IIINA) en introduisant les mentions suivantes :

ARTICLE UA1/UB1/UC1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

(…)

3 - Sont autorisées sous conditions:

(…)

En application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher, sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE IIINA 1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

(…)

3 - Sont autorisées sous conditions:

(…)

En application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

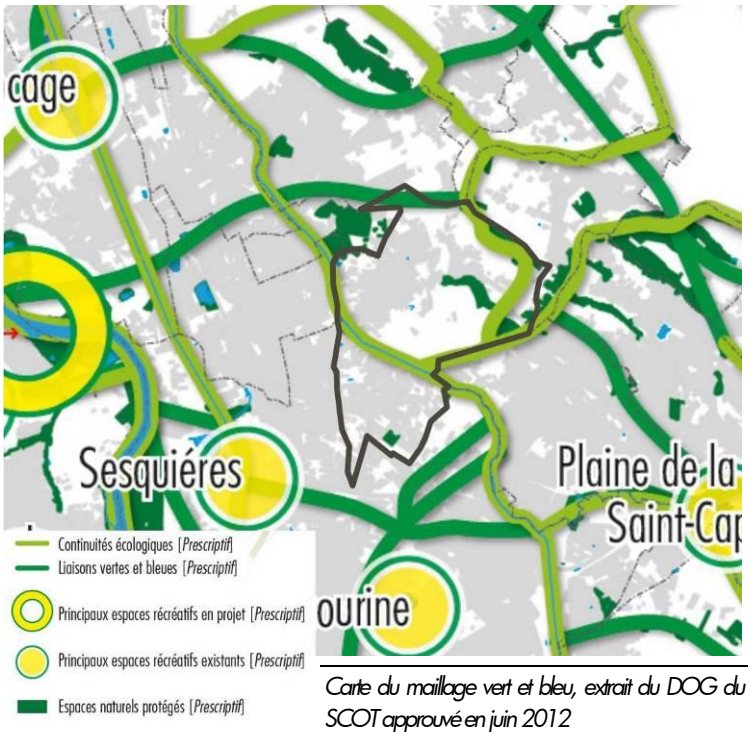
### 4.3 Permettre le développement des projets communaux et intercommunaux

Le retour à l'application du POS entrave la réalisation d'un certain nombre de projets d'aménagement d'intérêt collectif ou public qui ont été conçus sous le régime du PLU. Afin de ne pas pénaliser leur mise en œuvre, il convient de modifier différents points du POS.

#### 4.3.1. Préserver une liaison verte entre la continuité écologique du SCOT et le parc du Château de Fontbeauzard, dans le cadre du PUR du BUN

Le projet de Boulevard Urbain Nord (BUN) consiste à créer un axe multimodal entre les communes de Toulouse (métro Borderouge), l'Union, Launaguet, Castelginest, Gratentour et Bruguières. Il s'agit de créer une voirie qui sera le support d'un transport en commun performant (bus en site propre) et de liaisons douces (pistes cyclables et trottoirs piétons) mais qui contribuera également à structurer l'urbanisation du territoire Nord-Est de l'agglomération toulousaine.

C'est pourquoi le projet d'infrastructure du BUN s'accompagne d'un Projet urbain de référence (PUR) dont les principes fondateurs du parti d'aménagement et le contenu en termes d'objectifs qualitatifs et fonctionnels ont été approuvés par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2012. Ce document a pour objectif de guider l'urbanisation ou la densification des secteurs à proximité du futur axe de déplacement en préconisant des orientations d'aménagement à privilégier. Bien que le travail d'étude et d'approfondissement se poursuive à chaque étape de mise en œuvre du projet, il apparait d'ores et déjà que le nord de la commune de Launaguet présente un intérêt environnemental particulier en raison de la présence du ruisseau du Carles, de vastes terrains agricoles et de quelques boisements.




*Carte du maillage vert et bleu, extrait du DOG du SCOT approuvé en juin 2012*

Cet espace a également été identifié au SCOT comme une liaison verte permettant de relier deux continuités écologiques. En effet, la liaison verte s'appuie sur le prolongement du vallon perché abritant le ruisseau de Carles. Elle correspond à la zone d'expansion des eaux du ruisseau, classée en zone d'aléa faible à modéré hors centre urbain (jaune) au PPRI de l'Hers Mort aval. Il s'agit d'un corridor hygrophile et boisé repéré sur site dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PUR. D'échelle plus fine, le PUR propose de relier cette trame verte au Parc du Château de Fontbeauzard qui apparait en espace naturel protégé au SCOT.




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

Afin de préserver les emprises nécessaires à la concrétisation de cette liaison, il convient d'inscrire sa traduction dans le règlement des zones du POS qu'elle traverse. Il s'agit de la zone agricole (NC) qui couvre la majeure partie de la liaison et de la zone urbaine UCb. Remise en vigueur suite à l'annulation du PLU, la vocation de cette dernière rend immédiatement urbanisable l'ensemble des terrains concernés. La continuité non bâtie pourra donc être assurée entre le cours d'eau et le parc du Château de Fontbeauzard par :

- une prescription de recul des implantations de 15m de part et d'autre de l'axe du ruisseau Carles dans les zones NC et UC qu'il traverse,
- un emplacement réservé jusqu'à la route de Fontbeauzard pour l'aménagement d'un cheminement doux s'inscrivant dans le réseau vert de la commune.

La réflexion sur l'urbanisation et la densification de cette zone pourra être échelonnée dans le temps au vu de l'avancement des études BUN/ZAC et de la mise en compatibilité du SCOT (3 ans).

### ➲ Les dispositions proposées : règlement écrit

La modification porte sur l'ajustement des règles d'implantation dans la zone agricole NC et urbaine UCb des Marots, devenue UC dans la présente modification. Elle consiste à instaurer un recul d'implantation des constructions de 15m de part et d'autre du ruisseau de Carles à l'article 6 du règlement des zones respectives. Cette disposition permet de ménager un espace non bâti et de traduire réglementairement le lien entre le ruisseau et le château de Fontbeauzard.

(Ajout en rouge ; suppression en ~~rouge barré~~) :

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

(…)

4 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance variable de 50 à 100 mètres de l'axe de la rivière de l'HERS. La distance est précisée par le plan de zonage.

5 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 15 mètres au moins de l'axe du ruisseau du Carles.

~~5~~ 6 - Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

~~6~~ 7 - Toute clôture ou nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la crête du talus des ruisseaux mères.

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

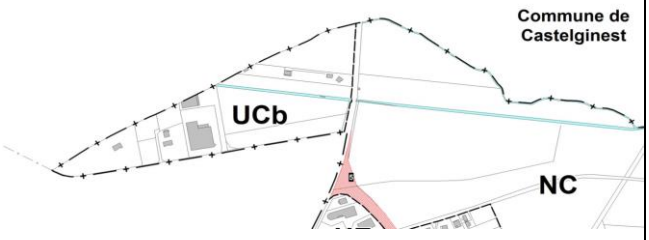
Toute construction doit être en retrait de:

- 10 mètres de la limite d'emprise des voies,
- (…)
- 15 mètres au moins de l'axe du ruisseau du Carles,
- 50 mètres ou 100 mètres de la rivière de l'HERS, selon l'unité foncière concernée,
- 35 mètres du cimetière existant et de son extension.

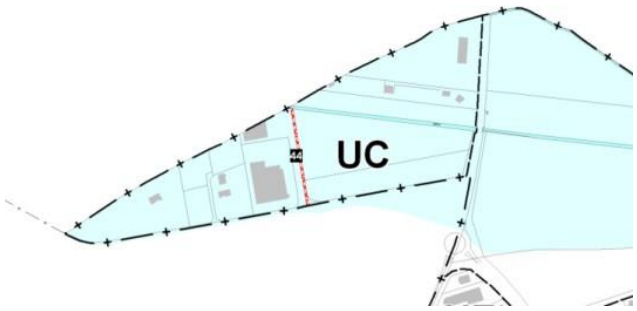
➲ **Les dispositions proposées : règlement graphique**

Afin de rejoindre le Parc du Château de Fontbeauzard à partir du ruisseau du Carles, il est envisagé de créer une liaison douce (cycles, piétons) le long de la route de Fontbeauzard. A cet effet, les terrains nécessaires à son aménagement sont identifiés par un emplacement réservé d'environ 416m² pour développement du réseau vert (ER n°44).

Voir la synthèse des emplacements réservés en fin de notice.




POS en vigueur




POS après modification n°11

### 4.3.2. Permettre la réalisation de tennis couverts et régulariser les jardins familiaux

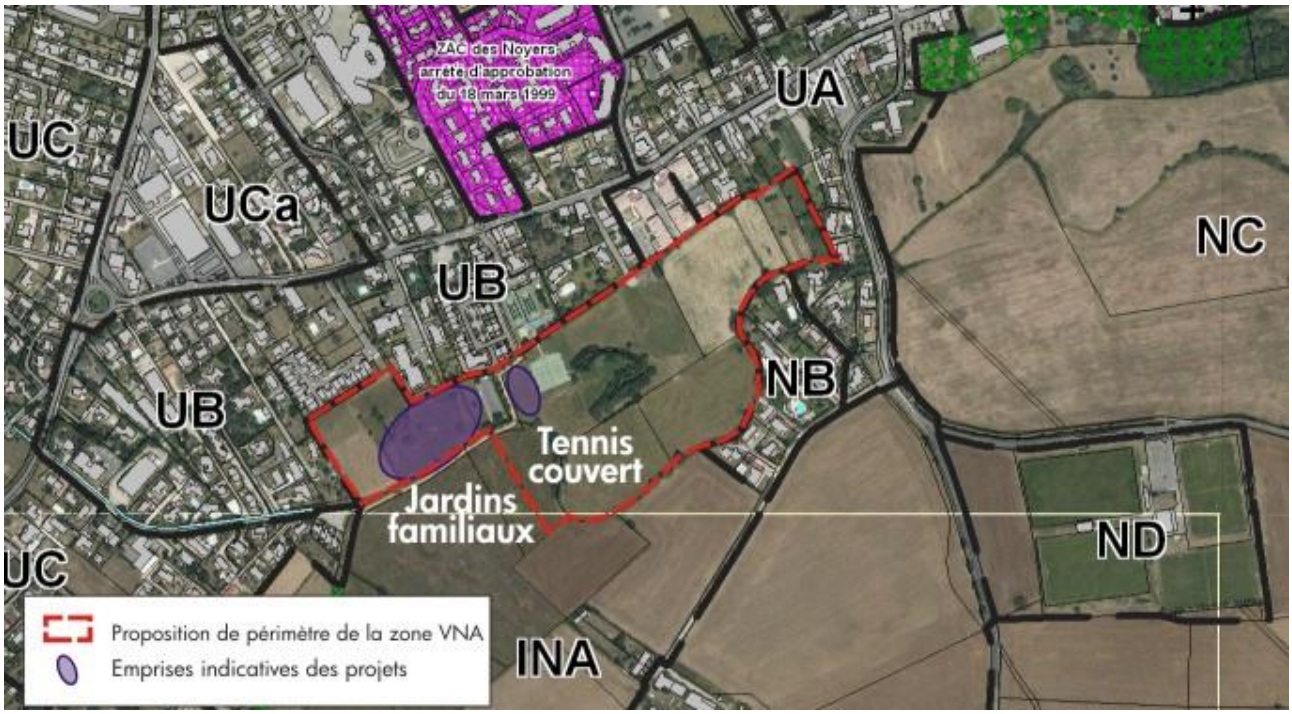
Suite à l'annulation du PLU, la commune s'est retrouvée face à la difficulté de mettre en œuvre deux projets d'aménagement à vocation de loisirs : d'une part, la réalisation de terrains de tennis couverts et d'autre part la création de jardins familiaux.

En effet, ces projets ont été envisagés sous le régime de la zone naturelle NL à vocation d'accueil des équipements de sport et de loisirs dans le PLU. Leur réalisation était donc compatible avec le règlement d'urbanisme local mais aussi avec les dispositions du SCOT qui avaient pris en compte leur faisabilité en reconnaissant ces terrains comme des espaces agricoles préservés, sans prescriptions particulières.

Aujourd'hui, les projets de la commune sont localisés au POS en zone INA qui identifie les réserves foncières pour de l'habitat à moyen et long terme non urbanisables en raison de l'absence de viabilisation. La commune n'a pas l'intention d'utiliser ces terrains pour étendre son urbanisation mais bien de valoriser cette zone de nature et de transition vers les espaces agricoles. La commune a acquis ces parcelles depuis longtemps pour protéger la richesse naturelle et la biodiversité du secteur et y réaliser des infrastructures publiques : jardins familiaux, équipements à caractère sportif ou de loisirs. Situé en continuité de la zone urbanisée et central par rapport aux écoles et structures associatives, ce secteur a été aménagé dans cet objectif. Il est desservi uniquement par une piste piétonne et cyclable traversant l'Hers par une passerelle et facilement accessible des deux quartiers de la commune.

Compte tenu de ces objectifs, la commune a élaboré un plan d'aménagement sur ces parcelles initialement classées NL dans le PLU. Certaines réalisations sont déjà en place, comme la mise en valeur et protection de la zone humide, plantations de haies naturelles ; l'implantation de terrains de tennis avec parc de stationnement véhicules ; la réalisation de jardins familiaux. Des projets en cours, notamment la construction de terrains de tennis couverts absolument nécessaires pour le club, sont compromis par le retour à l'application du POS.

La vocation naturelle et récréative de ce secteur parait pertinente au regard de sa localisation en continuité avec l'urbanisation existante et de son accessibilité. La propriété communale du foncier garantit une utilisation conforme aux ambitions municipales.




Pour permettre la mise en œuvre des projets de valorisation du site dans le respect de son caractère naturel, il convient de transférer une partie de la zone INA des Monges en zone naturelle VNA qui autorise les constructions ou installations à caractère sportif ou de loisirs. Cette modification entraine un changement de la vocation du secteur conformément à l'existant et aux projets d'aménagement élaboré dans le cadre du PLU.

➲ Les dispositions proposées : règlement écrit

Afin de préserver l'aspect naturel de la zone, il convient d'encadrer les possibilités de construction aux seules surfaces nécessaires aux équipements prévus et aux jardins familiaux. Aussi, le règlement de la zone VNA est modifié comme suit :

ARTICLE VNA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

(…)

2 - Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après:

2.1. Les constructions ou installations à caractère sportif ou de loisirs dans la limite de 3 000 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone.

2.2. Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

3 - Sont autorisées sous conditions:

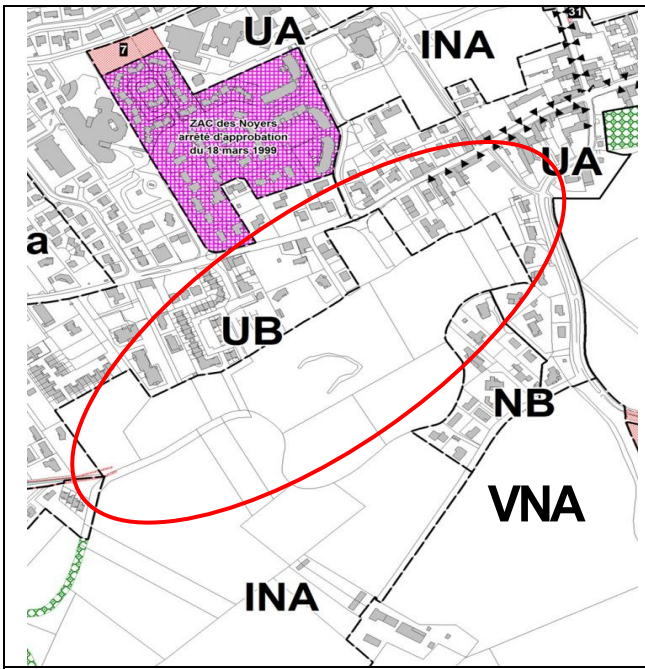
Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des installations sportives et de loisirs autorisées.

Les abris de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² par terrain.

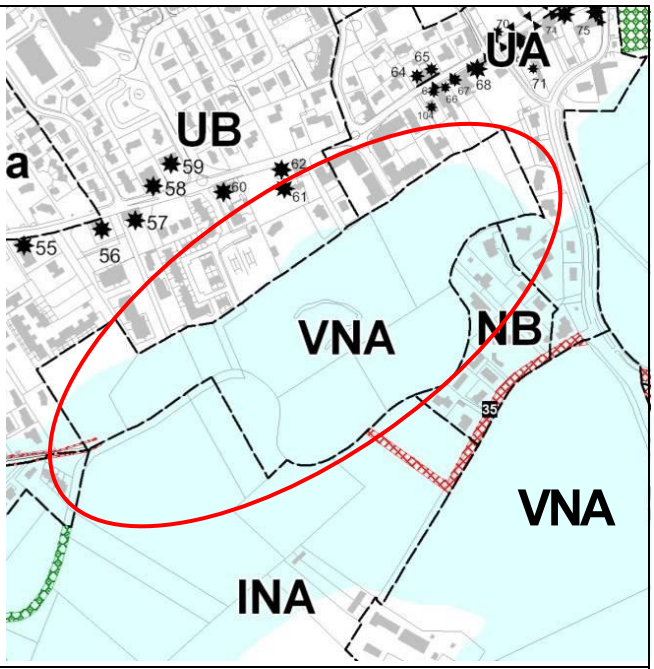
Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

➲ Les dispositions proposées : règlement graphique

Il s'agit de transférer un secteur d'environ 9 ha d'une zone INA qui identifie les réserves foncières de la commune à urbaniser sous conditions vers la zone naturelle VNA à caractère de sport et de loisirs. Non bâtie et déjà partiellement occupée par des terrains de tennis, cette évolution répond autant à la nécessité de faire aboutir des projets communaux d'intérêt collectif que de de retrouver une cohérence du développement urbain.




POS en vigueur

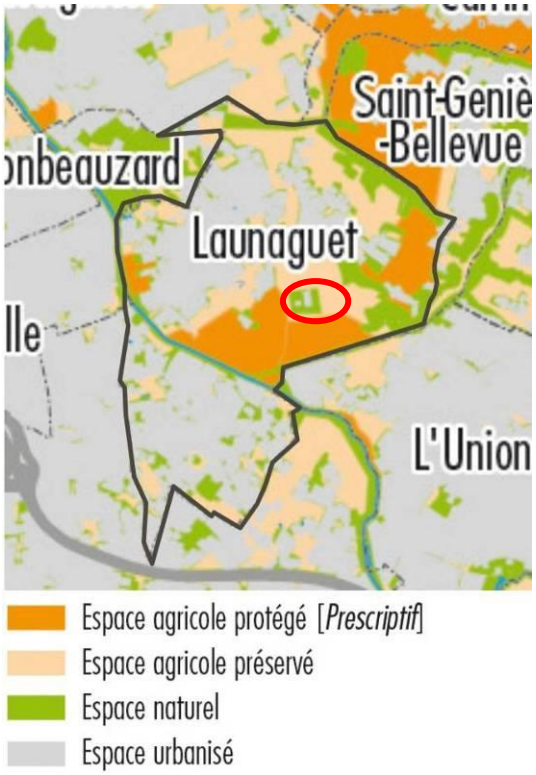



POS après modification n°11

### 4.3.3. Préserver du foncier disponible pour l'extension des équipements sportifs

Initialement classées au PLU en zone naturelle NL à vocation d'accueil d'équipements de sport et de loisirs, les 2 parcelles attenantes au stade ont fait l'objet d'une acquisition par la commune en vue d'étendre le complexe sportif de la Plaine des Monges. Ce projet a été décidé par délibération du conseil municipal en date du 13 août 2009, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 3 septembre 2010. Les emprises foncières nécessaires à cette opération ont été expropriées par jugement du 8 novembre 2011.

Suite à l'annulation du PLU, ces parcelles sont identifiées au POS comme des secteurs à vocation agricole (NC). Afin de permettre la réalisation de l'extension des équipements sportifs, il convient d'actualiser le zonage en classant l'ensemble des terrains nécessaires à ce projet et de maîtrise foncière communale en zone naturelle ND.




*Carte des espaces agricoles et prescriptions des espaces agricoles préservés, extrait du DOG du SCOT approuvé en juin 2012*

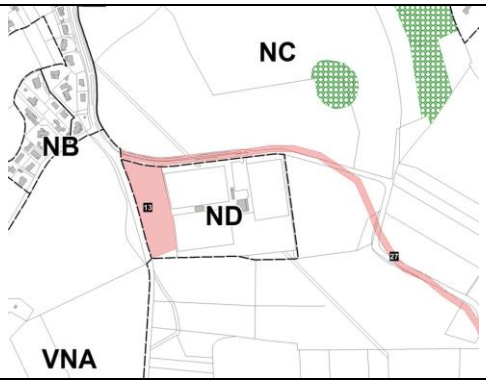
Cette modification est compatible avec les dispositions suivantes du SCOT puisque le document avait pris en compte l'existence préalable de la zone NL au PLU.

« P4 : Pour les espaces agricoles préservés, les changements d'occupation en faveur d'espaces de nature sont autorisés.

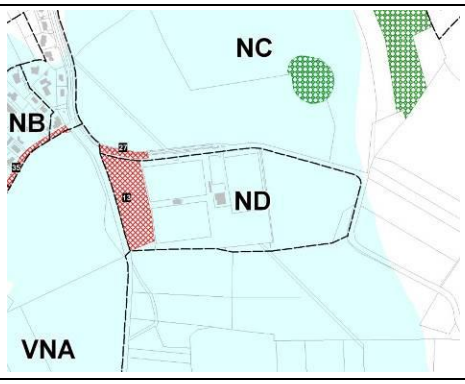
P5 : Aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée en dehors des territoires d'extension clairement identifiés, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. »

➲ Les dispositions proposées

Il s'agit de transférer les parcelles AO n°49 et AO n°139 de la zone agricole NC vers la zone naturelle ND attenante qui autorise notamment les constructions ou installations à caractère sportif et de loisirs. Cette modification concerne une superficie limitée (3ha) et vise à permettre l'extension des équipements sportifs de la commune en cohérence avec le PLU annulé et le SCOT.




POS en vigueur




POS après modification n°11

## 4.4 Rétablir les cohérences entre le plan de zonage et l'organisation du territoire

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un travail de mise en cohérence du plan de zonage avec la réalité du territoire a été effectué. Il a abouti à un certain nombre d'ajustements des limites de zones qu'il convient de reprendre suite à la remise en vigueur du POS.

### 4.4.1. Secteur de la Saudrune (UE) : intégrer la zone pavillonnaire en UC

Le secteur de la Saudrune est majoritairement occupé par de l'habitat peu dense (constructions isolées) car il a été urbanisé en grande partie sous le régime de la zone UB du PLU. Pour mémoire, la vocation de cette zone était d'accueillir des usages mixtes, essentiellement de l'habitat et des activités compatibles avec la fonction résidentielle.

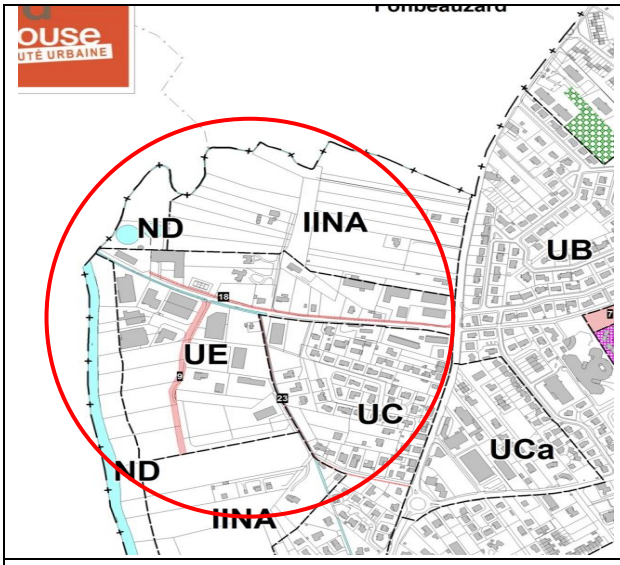
Aujourd'hui, les règles de la zone UE du POS, destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales et de service, ne permettent pas une gestion cohérente de ce secteur d'environ 3,5 ha puisqu'elles sont en complète inadéquation avec le tissu pavillonnaire existant.

Il convient donc de régulariser la situation en faisant évoluer le zonage du POS de UE vers UC qui a vocation à accueillir de l'habitat. La présente modification aura pour effet d'entériner cette vocation conformément à celle qui avait été reconnue dans le PLU, son annulation n'ayant pas eu ce point pour objet.

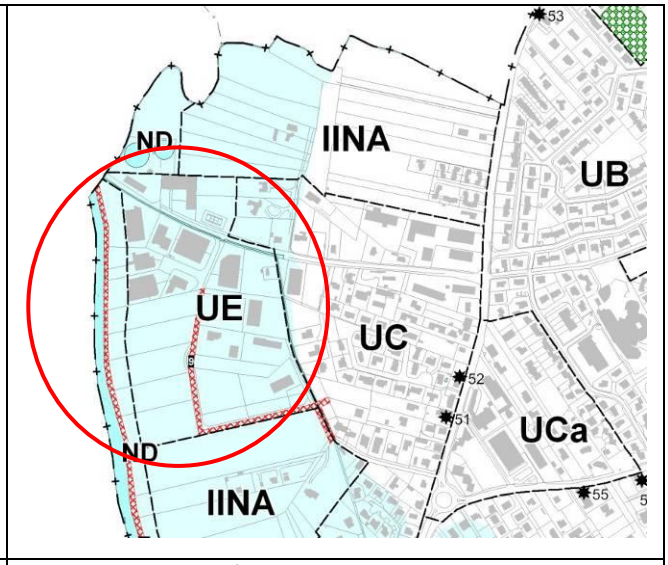
Dans le secteur à transférer en UC, quelques parcelles en activité subsistent. Le règlement de cette zone leur permet de faire évoluer les installations existantes sans pour autant en créer de nouvelles.

#### ➲ Les dispositions proposées

L'évolution de zonage proposée concerne un secteur de taille limité (3,5ha) qui représente 7,5% de la zone UE avant modification et 0,5% du territoire communal. Il s'agit de transférer une partie de la zone urbaine à vocation économique de la Saudrune (UE) vers un zonage UC à vocation résidentielle.

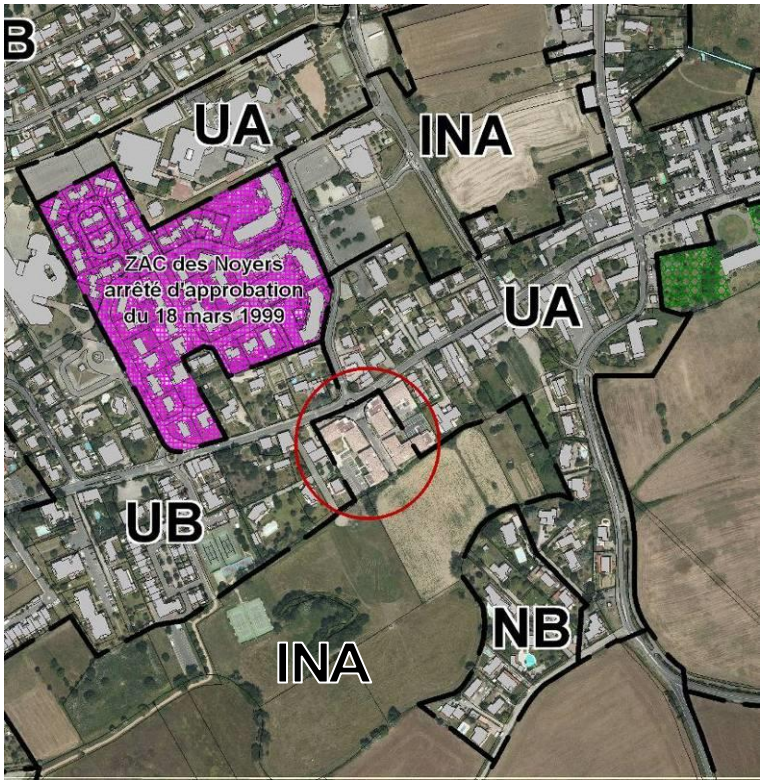



POS en vigueur




POS après modification n°11

### 4.4.2. Avenue des Nobles (1NA) : intégrer les parcelles bâties en UA



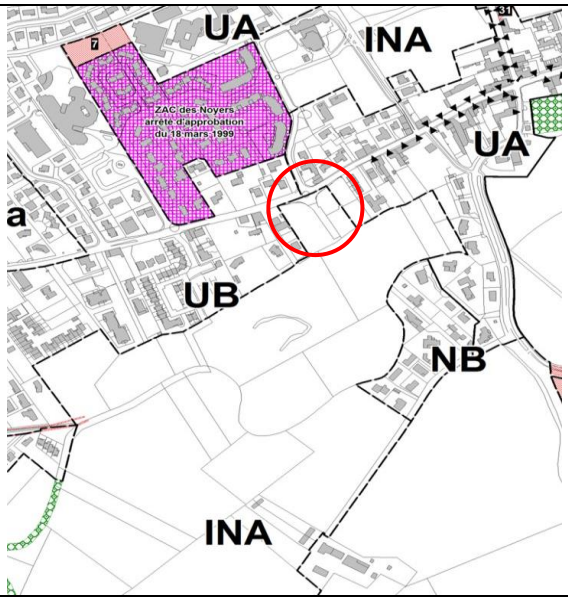
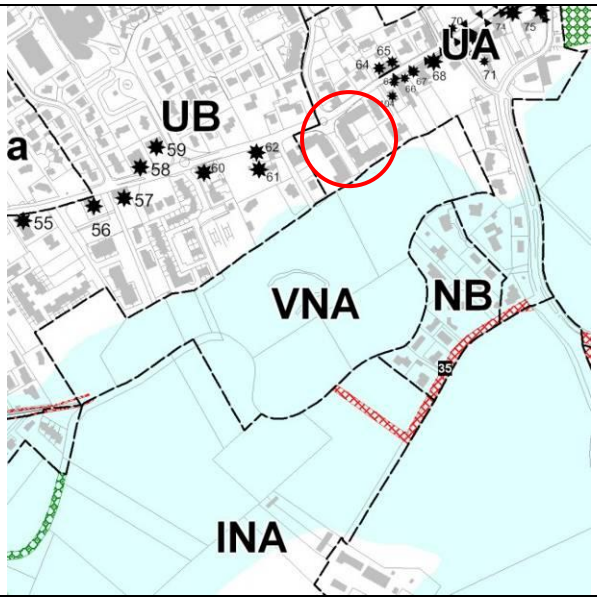

Initialement incluse dans la zone INA du POS comme réserve foncière, la parcelle cadastrée AC n°121 a été construite sous le régime de la zone UA du PLU pour accueillir une opération de logements comprenant au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Alors qu'elles étaient conformes au règlement d'urbanisme en vigueur à l'époque, les constructions se trouvent actuellement dans une zone sans règlement. En effet, la zone INA du POS a vocation à identifier les zones urbanisables à long terme et nécessitent une modification du POS pour être ouvertes à l'urbanisation.

Cette incohérence rend impossible l'instruction des autorisations d'urbanisme et pénalise autant les propriétaires en les privant de toute possibilité d'évolution de leurs biens que la collectivité qui n'a pas les moyens d'assurer une gestion et un développement cohérent de la zone.

#### ➲ Les dispositions proposées

La modification consiste à régulariser le zonage d'une dent creuse de 6 342m² qui a été urbanisée sous le régime du PLU et ne constitue plus une réserve foncière. Il convient donc de transférer la parcelle AC n°121 de la zone INA à la zone UA.

| | |
|---|---|
|  |  |
| POS en vigueur | POS après modification n°11 |

## 4.5 Régulariser les dispositions du POS qui ne sont plus cohérentes avec le contexte réglementaire

Le retour au POS suite à l'annulation contentieuse du PLU a entrainé la remise en application de dispositions réglementaires obsolètes au regard des évolutions de la législation et du contexte administratif. Aussi, il convient d'actualiser certains aspects du règlement pour consolider les fondements juridiques du document.

### 4.5.1. Ajustement des dispositions concernant les équipements publics

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme prévoit que des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, la vocation de ce type d'opération de répondre à un besoin commun de la population peut nécessiter de déroger à certaines règles d'urbanisme et, notamment d'être implanté dans toutes les zones du POS. Néanmoins, les règles relatives à leur implantation doivent être définies dans le règlement écrit ou graphique. A cet effet, il convient de reformuler l'article 5 des dispositions générales du POS relatives aux équipements publics.

**➲ Les dispositions proposées**

Les mentions suivantes annulent et remplacent la phrase actuelle de l'article 5 des dispositions générales :

ARTICLE V - EQUIPEMENTS PUBLICS

~~Les constructions à usage d'équipements publics sont autorisées de fait dans toutes les zones U et N du présent règlement.~~

Dans les zones U, NA, NB et ND du POS, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics sont autorisés. Seuls les articles 6 et 7 leur sont applicables.

### 4.5.2. Insérer les dispositions usuelles des documents d'urbanisme des communes de Toulouse Métropole concernant les réseaux (art. 3 et 4)

La commune de Launaguet a rejoint la communauté d'agglomération du Grand Toulouse en 2003, devenue communauté urbaine en 2009 et Toulouse Métropole en 2012. La création ou l'aménagement et l'entretien de la voirie fait partie des compétences communautaires. Dans ce cadre, un travail a été mené pour harmoniser la rédaction de l'article 3 et de l'article 4 à l'échelle de Toulouse Métropole en intégrant les prescriptions du service Voirie, les normes fixées par le règlement de voirie et la Charte Technique.

La présente modification propose d'intégrer la nouvelle rédaction des articles 3 et 4 pour les zones urbaines et ouvertes à l'urbanisation, soit les zones UA, UB, UC, UE, IIINA et NB du POS. Concernant cette dernière zone, non desservie par le réseau d'assainissement collectif, une variante de l'article 4 est nécessaire afin de réglementer l'assainissement individuel.

Cette reformulation intègre l'essentiel des normes en vigueur dans le POS et complète le règlement.

**➲ Les dispositions proposées**

Les dispositions suivantes relatives aux accès et à la voirie (article 3) d'une part et à la desserte par les réseaux (article 4) d'autre part, annulent et remplacent les dispositions existantes au POS pour les zones urbaines (UA, UB, UC et UE) et ouvertes à l'urbanisation (IIINA et NB).

## ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2 – Voiries nouvelles

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

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

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

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

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

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

- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

### 2.2. Voies privées

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.

Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

### 2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

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

### 2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

### 3 - Réseau d'assainissement

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

### 3.1 – Eaux usées

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

### 3.2 – Eaux pluviales

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

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

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

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

4 - Réseaux divers

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

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

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

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

puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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

### 3.2 – Eaux pluviales

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

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

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

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

## 4 - Réseaux divers

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

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

### 4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

### 4.5.3. Harmoniser les règles de stationnement (art. 12)

Le règlement en vigueur impose pour les bâtiments d'activité, les établissements d'intérêt collectif, ainsi que pour les logements, des normes minimales en matière de places de stationnement. Celles-ci sont établies sur le critère des « unités de logement ».

Or, le décret n°2007-18 du 5 Janvier 2007 consacré aux autorisations d'urbanisme stipule qu'en matière de réalisation d'aires de stationnement, une référence à la surface hors œuvre nette (SHON) doit désormais être employée, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En outre, conformément à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, les termes SHON et SHOB sont supprimés.

La nouvelle rédaction de l'article 12 affichera par conséquent une double référence à « l'unité de logement » et à la « surface de plancher ».

Par ailleurs, l'article L.123-9 issu de la loi SRU et récemment modifié par un décret du 29 février 2012, précise que les règles du PLU peuvent s'appliquer différemment « dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ». Il s'agit donc de remanier la rédaction de l'article 12 du règlement pour être conforme à ces 9 catégories.

Cette nouvelle rédaction ira dans le sens d'une adaptation plus fine et plus adéquate de la règle de stationnement aux impératifs de fonctionnement technique des constructions et des équipements.

#### ➲ Les dispositions proposées

Les modifications concernent l'article 12 relatif au stationnement de toutes les zones du règlement écrit. La réécriture de l'article est différente selon qu'il s'applique en zone urbaine ou à urbaniser à vocation résidentielle (UA, UB, UC et IIINA) ou à vocation d'accueil des activités économiques (UE) ou encore en zone naturelle (NB, NC et ND) car les besoins de stationnement ne sont pas les mêmes.

Les mentions ci-dessous annulent et remplacent les dispositions précédentes pour les zones concernées (ajout en rouge ; suppression en ~~rouge barré~~) :

ARTICLE UA12/ UB12/UC12 /IIINA12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

~~Cet article concerne:~~

- ~~les constructions nouvelles,~~
- ~~les extensions de plus de 100m² des constructions existantes,~~
- ~~les changements d'affectation des constructions.~~

Le stationnement des véhicules ~~correspondant~~ doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré ~~en de~~hors des voies publiques. ~~et est défini ci-après par fonctions.~~

Il est exigé :

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

~~1 - Habitations~~

~~1.1. Logements en collectif~~

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

~~1.2. Constructions individuelles~~

~~Il est exigé 2 places de stationnement par unité de logement, dont une couverte et attenante au bâtiment principal.~~

- **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, sans toutefois pouvoir exiger plus d'une place par logement.
- **Pour les autres logements**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, dont 1 couverte.

~~2 - Bureaux~~

- ~~Il est exigé~~ **Pour les bureaux**, une place de stationnement par tranche de ~~pour~~ 40 m² de surface de plancher ~~hors œuvre~~ ;

~~3 - Commerces~~

- **Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente**, ~~il est exigé~~ une place de stationnement par tranche de ~~pour~~ 40 m² de surface de plancher ~~hors œuvre~~ affectée à la vente ;

~~4 - Equipements hôteliers et de restauration~~

- **Pour les équipements hôteliers et de restauration**, ~~Il est exigé~~ une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement ~~par chambre~~ par tranche de 20 m² de surface de plancher, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100 m² ;

~~5 - Etablissements industriels~~

~~Pour les établissements industriels, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.~~

~~6 - Etablissements hospitaliers~~

~~Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.~~

~~7 - Etablissements scolaires~~

~~Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe, selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du deuxième degré.~~

- **Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif**, au minimum 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- ~~8 - La règle applicable aux~~ **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement pour les 2 roues devront être prévues.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

~~Cet article concerne :~~

- ~~les constructions nouvelles,~~
- ~~les extensions de plus de 100m² des constructions existantes,~~
- ~~les changements d'affectation des constructions.~~

Le stationnement des véhicules ~~correspondant~~ doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré ~~en de~~hors des voies publiques. ~~et est défini ci-après par fonctions.~~

Il est exigé :

~~Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions.~~

~~1 - Habitations~~

~~Il est exigé 2 places de stationnement par logement.~~

- **Pour les constructions à usage de logement de fonction**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, dont 1 couverte.

~~2 - Bureaux~~

- ~~Il est exigé~~ **Pour les bureaux**, une place de stationnement ~~pour 50 m²~~ par tranche de 40m² de surface de plancher ~~hors œuvre brute ou 35 m² de surface hors œuvre nette~~.

~~3 – Commerces~~

- **Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente**, ~~il est exigé~~ une place de stationnement ~~pour~~ par tranche de 40 m² de surface de plancher ~~hors oeuvre~~ affectée à la vente ~~destinée au public avec un minimum de deux places par commerce~~.
- **Pour les équipements hôteliers et de restauration**, 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100m².

~~4 - Etablissements industriels ou artisanaux~~

- **Pour les établissements industriels ou artisanaux**, ~~il est exigé~~ une place de stationnement par poste de travail.

~~5 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.~~

- **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

~~Cet article concerne :~~

- ~~les constructions nouvelles,~~
- ~~les extensions de plus de 100m² des constructions existantes,~~
- ~~les changements d'affectation des constructions.~~

Le stationnement des véhicules ~~correspondant~~ doit être adapté aux besoins des constructions et

installations et doit être assuré ~~en de~~hors des voies publiques ~~et est défini ci après par fonctions~~.

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

Il est exigé :

~~1 - Habitations~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par unité de logement, dont une couverte et attenante au bâtiment principal.~~

- **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat** : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, sans toutefois pouvoir exiger plus d'une place par logement.
- **Pour les autres logements**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, dont 1 couverte.

~~2 - Bureaux~~

- ~~Il est exigé~~ **Pour les bureaux**, 1 place de stationnement ~~pour~~ par tranche de 40 m² de surface de plancher ~~hors œuvre~~ ;

~~3 - Commerces~~

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

~~4 - Equipements hôteliers et de restauration~~

- **Pour les équipements hôteliers et de restauration**~~, Il est exigé~~ une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement ~~par chambre~~ par tranche de 20m² de surface de plancher, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100m².

~~5 - Activités~~

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

- **Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif**, au minimum 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable ~~aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus~~ est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement pour les 2 roues devront être prévues.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE VNA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules ~~correspondant~~ doit être adapté aux besoins de constructions et installations et doit être assuré ~~en de~~hors des voies publiques.

~~Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.~~

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules ~~correspondant~~ doit être adapté aux besoins de constructions et installations et doit être assuré ~~en de~~hors des voies publiques ~~et est défini ci-après par fonctions~~.

Il est exigé :

~~1 - Habitations~~

- **Pour les constructions à usage d'habitation** ~~individuelles~~, ~~il est exigé 2~~ une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

~~2 - Etablissements industriels liés à l'activité agricole~~

- **Pour les établissements industriels liés à l'activité agricole**, ~~Il est exigé~~ une place de stationnement par poste de travail.

~~3 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.~~

- **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules ~~correspondant~~ doit être adapté aux besoins de constructions et installations et doit être assuré ~~en de~~hors des voies publiques ~~et est défini ci-après par fonctions~~.

~~Sur chaque parcelle il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraisons ou de services.~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.~~

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction ;
- **Pour les établissements industriels liés à l'activité agricole**, 1 place de stationnement par poste de travail
- **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 4.5.4. Remplacer les mentions relatives aux surfaces de plancher hors œuvre nette (SHON) et brute (SHOB) par la surface de plancher

Conformément à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, les termes SHON et SHOB sont supprimés.

Cette modification ayant été prise en compte dans la récriture des règles de stationnement (art.12, ci-dessus), il convient de l'étendre à l'ensemble du règlement en remplaçant les termes « surfaces de plancher hors œuvre nette » (SHON) et « brute » (SHOB) par « surface de plancher ».

**➲ Les dispositions proposées**

Cette modification concerne les articles suivants du POS (ajout en rouge ; suppression en ~~rouge barré~~) :

**ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES**

(…)

**2 - Sont notamment autorisés, sous réserve des dispositions des articles UE 1.3 et UE 2:**

2.1. Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation permettant dans tous les cas d'aboutir à une surface totale de plancher ~~hors œuvre nette~~ de 150 m² maximum.

**ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.
Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Pour les habitations autorisées, la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ ne doit pas excéder 150m².

**ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone NB est fixé à 0,17. La surface développée de plancher ~~hors œuvre~~ des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 250 m².

Pour les activités, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NB 3 à NB 11 du règlement.

**ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Une construction à usage d'habitation limitée à 250 m² de surface de plancher ~~hors œuvre~~ est autorisée dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments de la ferme principale.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

### 4.5.5. Mentionner les prescriptions réglementaires du PPRI « Hers Mort Aval »

Traversée par l'Hers, la commune de Launaguet est soumise au risque d'inondation par débordement de la rivière. Un plan de prévention des risques d'inondation a été mis en place en 2007 après l'approbation du POS. Aussi ce dernier ne le mentionne-t-il pas ni dans le règlement écrit ni dans le règlement graphique bien que le PPRI constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose à la gestion du droit des sols indépendamment des règles du POS.

Suite à la remise en vigueur du POS, une mise à jour a été effectuée par arrêté communautaire de Toulouse Métropole en date du 6 avril 2012 pour ajouter le PPRI « Hers Mort Aval » aux annexes du POS de Launaguet. Cependant, pour plus de transparence et une meilleure information à la lecture du règlement écrit et graphique du POS, il est proposé de faire référence aux prescriptions du PPRI dans le règlement des zones concernées et d'identifier le contour du PPRI sur le plan de zonage.

**➲ Les dispositions proposées : règlement graphique**

Le contour du PPRI « Hers Mort Aval » sera reporté sur le plan de zonage réglementaire du POS conformément au tracé du PPRI qui sera consultable en intégralité dans les annexes du POS. (cf. p. 94 Règlement graphique modifié)

**➲ Les dispositions proposées : règlement écrit**

Il est proposé d'ajouter la mention suivante aux articles 1 des zones concernées par le risque d'inondation, à savoir : UB, UC, UE en zone urbaine et INA, IINA, VNA, NC et ND en zone naturelles.

> « Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007. »

| ARTICLE UB1/UC1/UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES |
|---|
| (…) |
| 3 - Sont autorisées sous conditions: |
| Les installations classées, autorisées précédemment à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter. |
| Les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007. |

| ARTICLE INA 1/IINA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES |
|---|
| (…) |
| 2 - Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après: |
| 2.1. L'extension mesurée des bâtiments existants. |
| 2.2. Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure |
| 2.3. Les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007. |

ARTICLE VNA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

(…)

3 - Sont autorisées sous conditions:

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des installations sportives et de loisirs autorisées.

(…)

Les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007.

ARTICLE NC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

(…)

3 - Sont autorisées sous conditions:

3.1. Les installations classées, autorisées précédemment à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.

3.2. Les constructions à usage d'habitations, exposées au bruit des voies, dont les caractéristiques figurent au tableau placé en fin de règlement et situées à une distance inférieure à 200 mètres de l'axe de la voie artérielle classée en type II, moins de quatre files, à condition qu'elles respectent les normes d'isolation acoustique conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 06.10.78 modifié par l'arrêté du 23.02.83 ci-joint en annexe.

3.3. Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions principales de l'exploitation agricole, sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2 paragraphe 2 ci-dessus.

3.4. Les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007. (…)

ARTICLE ND1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

(…)

3 - Sont autorisées sous conditions:

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des installations sportives ou de loisirs autorisées.

Les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007. (…)

## 4.6 Adapter certaines dispositions pour retrouver un règlement plus en adéquation avec la réalité de la forme urbaine

L'annulation contentieuse du PLU a entrainé la remise en application du POS approuvé en 1985. Bien que modifiées plusieurs fois, les dispositions réglementaires de ce document ne correspondent plus à la réalité du territoire. Elles ne permettent pas d'assurer un développement cohérent de la forme urbaine de la commune. Aussi, il convient d'en modifier certains aspects dans l'attente d'une révision générale.

### 4.6.1. Revoir certains prospects (art. 6, 7, 8, 10)

Les règles de prospect organisent les volumes de la ville en dimensionnant l'implantation des bâtiments et leur hauteur. La morphologie urbaine a évolué sous le régime du PLU. Certaines règles de hauteur et d'implantation du POS vont à l'encontre de l'existant et ne garantissent donc pas une évolution harmonieuse des quartiers. C'est pourquoi elles doivent être ajustées.

#### 1° Uniformiser les retraits par rapport aux voies départementales : RD15, RD15c, RD64, RD64c et RD59

Le règlement impose des reculs différents selon que les constructions se trouvent en bordure des voies départementales anciennement dénommées :

- CD15 et CD15c, pour lesquelles le prospect est fixé à 15 mètres minimum en zones UB, UC, UE et 25m minimum en zone NC ;
- CD64 et CD64c, pour lesquelles le prospect est fixé à 25 mètres minimum en zone UC ;
- et CD59 pour laquelle le prospect est fixé à 25m minimum en zones VNA, NC et ND.

Aucun recul n'est prévu dans la zone IIINA alors que la RD64 tangente l'une des zones.

Il convient d'harmoniser, sur l'ensemble de la commune, la règle de retrait imposée par rapport aux voies départementales à 15 mètres pour les bâtiments d'activité et les logements. Cette diminution du prospect facilitera l'émergence ou l'extension de zones commerciales le long de ces axes majeurs.

#### ➲ Les dispositions proposées

Elle consiste à inscrire à l'article 6 des zones UB, UC, IIINA, VNA, NC et ND un seul et même recul pour l'implantation des constructions à 15 m minimum de l'axe des voies départementales et de supprimer toute mention contraire.

*(Ci-dessous : mentions ajoutées en rouge ; mentions supprimées en ~~rouge barré~~).*

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales ~~du CD 15 et du CD 15c~~.

(…)

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

1 - Toute construction d'habitation doit être implantée à ~~50 mètres au moins de l'axe du futur CD 964,~~ 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales ~~du CD 15, et du CD 64c, et 25 mètres de l'axe du CD64~~.

~~Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires doivent être implantées à une distance de 25 mètres de l'axe du futur CD 964.~~

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies existantes et futures,
- 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales ~~de l'axe du CD 15~~,

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

1 - Toute construction doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales.

2 ~~1~~ - Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

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

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de :

- ~~25~~ 15 mètres de l'axe des voies départementales ~~du CD 59~~,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures,
- 100 mètres de l'axe de l'HERS.

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

Toute construction doit être en retrait de:

- 10 mètres de la limite d'emprise des voies,
- ~~25~~ 15 mètres de l'axe des voies départementales ~~du CD 15 et du CD 15c, et du chemin départemental N° 59~~,
- 15 mètres au moins de l'axe du ruisseau du Carles,
- 50 mètres ou 100 mètres de la rivière de l'HERS, selon l'unité foncière concernée,
- ~~25 mètres de l'axe de la voie artérielle du secteur Nord (E.R. N° 1),~~
- 35 mètres du cimetière existant et de son extension.

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

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de :

- ~~25~~ 15 mètres de l'axe des voies départementales ~~du CD 59~~,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes et futures.

### 2° Retrait du « futur axe RD964 »

Il s'agit de supprimer la règle de recul édictée par rapport au futur axe RD 964, qui est un axe désormais ancien et remplacé par le projet de Boulevard Urbain Nord (BUN). Les schémas de référence du BUN ne sont pas assez détaillés à ce jour pour fixer une règle générale de recul par rapport au futur BUN. Les permis sont instruits avec le recul fixé par rapport à la RD 64 et RD 64c.

### ➲ Les dispositions proposées

Modification du règlement écrit :

Elle consiste à supprimer les dispositions concernant le futur CD964 dans les zones UC et UE où elles figurent *(ci-dessous : mentions supprimées en ~~rouge barré~~)*.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales ~~du CD 15 et du CD 15c~~.

~~2 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 25 mètres de l'axe de la voie nouvelle prévue en emplacement réservé numéro 1.~~

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

1 - Toute construction d'habitation doit être implantée à ~~50 mètres au moins de l'axe du futur CD 964,~~ 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales ~~du CD 15, et du CD 64c, et 25 mètres de l'axe du CD64~~.

~~Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires doivent être implantées à une distance de 25 mètres de l'axe du futur CD 964.~~

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies existantes et futures,
- 15 mètres de l'axe du CD 15,
- ~~50 mètres de l'axe du futur CD 964 réaménagé en ce qui concerne les habitations autorisées,~~
- ~~25 mètres au moins de l'axe du futur CD 964 en ce qui concerne les activités.~~

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

Toute construction doit être en retrait de:

- 10 mètres de la limite d'emprise des voies,
- ~~25~~ 15 mètres de l'axe des voies départementales ~~du CD 15 et du CD 15c, et du chemin départemental N° 59~~,
- 15 mètres au moins de l'axe du ruisseau du Carles,

- 50 mètres ou 100 mètres de la rivière de l'HERS, selon l'unité foncière concernée,
- ~~25 mètres de l'axe de la voie artérielle du secteur Nord (E.R. N° 1),~~
- 35 mètres du cimetière existant et de son extension.

### 3° Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les unes par rapport aux autres dans les zones urbaines

Dans le POS, la règle générale d'implantation des constructions en zone urbaine impose un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est identique pour des constructions implantées sur une même unité foncière et il s'applique également aux zones à urbaniser. Ces implantations ne paraissent pas adaptées au tissu urbain.

En effet, les 3 zones urbaines du POS sont composées d'une urbanisation soit ancienne en centre-ville et caractérisée par un alignement des bâtiments sur la voie publique, soit en lotissement dans les quartiers nouveaux avec un recul des constructions par rapport aux voies de desserte. Afin de limiter le préjudice du retour au POS, il convient de moduler l'implantation en retrait à 3m et de permettre une implantation à l'alignement.

Par ailleurs, le recul de 4m entre deux constructions sur une même parcelle pourrait être réduit à 3m, l'objectif étant de favoriser la densité urbaine.

Il s'agit de revenir aux règles proposées dans le PLU, notamment pour la distance du recul par rapport aux voies et entre deux constructions implantées sur une même unité foncière, afin d'assurer une évolution cohérente du tissu urbain au regard des formes urbaines dominantes.

Cette proposition est élargie aux zones à urbaniser (IIINA) afin d'assurer une intégration cohérente de leur urbanisation à l'existant.

En outre, pour éviter les confusions avec l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (une voie privée étant constituée de limite séparatives), il est proposée de clarifier le titre de l'article 6 comme suit : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

### ➲ Les dispositions proposées : règlement écrit

Elles consistent à autoriser l'implantation à l'alignement et en retrait de 3 mètres dans les zones urbaines (UA, UB et UC) et à urbaniser (IIINA) et à réduire le recul nécessaire entre les constructions implantées sur une même unité foncière dans les zones urbaines et à urbaniser (UA, UB, UC et IIINA).

De plus le titre de l'article est modifié pour les zones urbaines (UA, UB, UC et UE) et à urbaniser (IIINA) comme illustré dans les exemples ci-dessous.

*(Ci-dessous : mentions ajoutées en rouge ; mentions supprimées en ~~rouge barré~~).*

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ~~EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES~~ VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement ou à une distance minimale de ~~4~~ 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

[…]

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété 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~~ 3 mètres. ~~Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.~~

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales ~~du CD 15 et du CD 15c~~.

~~2 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 25 mètres de l'axe de la voie nouvelle prévue en emplacement réservé numéro 1.~~

2 ~~3 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 4 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.~~ Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

D'autres implantations sont autorisées dans le cas suivant : Lorsque sur les unités foncières mitoyennes, les bâtiments existants sont implantés avec un retrait, quel qu'il soit, la construction peut s'implanter avec le même retrait que celui présent sur l'un ou l'autre bâtiment existant sur la parcelle mitoyenne.

~~4 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 2 ci dessus sont possibles:~~

- […]

~~- lorsque sur les unités foncières situées de part et d'autre de la construction projetée, un ou plusieurs bâtiments sont édifiés à l'alignement de la voie ou à des retraits différents; dans ce cas, la construction projetée devra se situer soit à l'alignement de la voie, soit entre deux retraits.~~

[…]

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres. ~~Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.~~

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

1 - Toute construction d'habitation doit être implantée à ~~50 mètres au moins de l'axe du futur CD 964,~~ 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales ~~du CD 15, et du CD 64c, et 25 mètres de l'axe du CD64~~

~~Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires doivent être implantées à une distance de 25 mètres de l'axe du futur CD 964.~~

2 ~~3 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 4 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.~~ Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

D'autres implantations sont autorisées dans le cas suivant : Lorsque sur les unités foncières mitoyennes, les bâtiments existants sont implantés avec un retrait, quel qu'il soit, la construction peut s'implanter avec le même retrait que celui présent sur l'un ou l'autre bâtiment existant sur la parcelle mitoyenne.

~~3 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 2 ci dessus sont possibles:~~

[…]

~~3.2 lorsque sur les unités foncières situées de part et d'autre de la construction projetée, un ou plusieurs bâtiments sont édifiés à l'alignement de la voie ou à des retraits différents; dans ce cas, la construction projetée devra se situer soit à l'alignement de la voie, soit entre deux retraits.~~

[…]

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres. ~~Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.~~

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

1 - Toute construction doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales.

2 - ~~1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées~~. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

D'autres implantations sont autorisées dans le cas suivant : Lorsque sur les unités foncières mitoyennes, les bâtiments existants sont implantés avec un retrait, quel qu'il soit, la construction peut s'implanter avec le même retrait que celui présent sur l'un ou l'autre bâtiment existant sur la parcelle mitoyenne.

[…]

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres.

~~Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.~~

### 4° Implantation et hauteur des constructions en limite séparative dans les zones urbaines et à urbaniser

Il est proposé de remanier les articles 7 et 10 des zones UA, UB, UC et IIINA dans le but de préserver les bâtiments existants édifiés en limite séparative, par rapport aux constructions nouvelles qui peuvent venir s'implanter en mitoyenneté sur le fond voisin.

Dans cette optique, la possibilité actuelle d'implantation en limite séparative sera encadrée par une contrainte en terme de hauteur et les marges de recul minimales sont réduites à 3m.

Sur le long terme, ce changement du corps de règle devrait avoir un effet bénéfique en améliorant la cohérence urbaine et architecturale au sein des tissus inscrits en zones urbaines du POS.

De plus, une définition de la hauteur, explicitée par un schéma, sera rajoutée en introduction de l'article 10 de chaque zone du règlement écrit, afin de faciliter la compréhension des règles applicables et clarifier l'instruction des permis de construire.

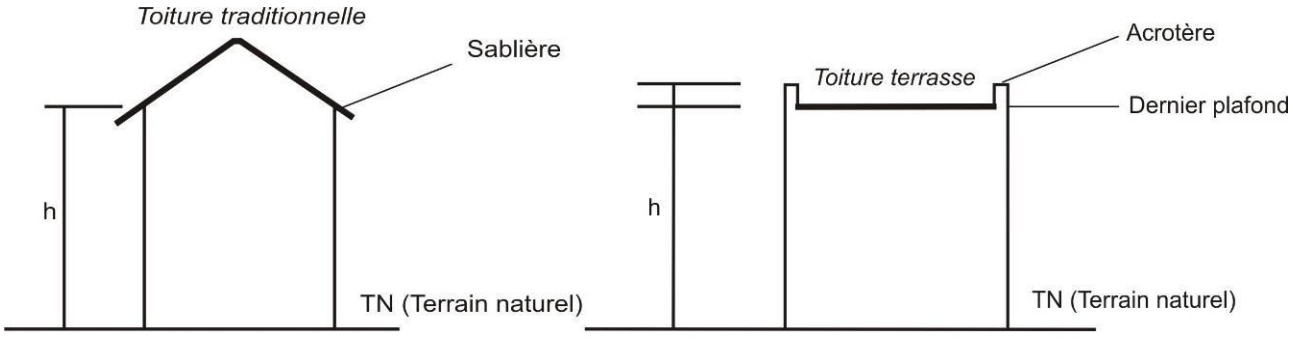
#### ➲ Les dispositions proposées

Modification du règlement écrit :

Elle consiste à redéfinir le recul minimum d'implantation des constructions en limite séparative à 3 mètre et à autoriser une implantation en limite séparative sous condition de hauteur de la construction. L'article 7 et l'article 10 des zones urbaines et à urbaniser (UA, UB, UC et IIINA) sont donc reformulés *(ci-dessous : mentions ajoutées en rouge ; mentions supprimées en ~~rouge barré~~)*.

Une définition de la hauteur ainsi qu'un schéma illustratif ont également été ajoutés à l'article 10 de toutes les zones du POS :

> « La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm. ».




NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

La phrase ci-dessus, reprise pour l'exemple dans les zones UA, UB et UC, est également applicable aux articles 10 des zones UE, IIINA, VNA, NB, NC et ND du règlement.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler UA10 et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres.

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

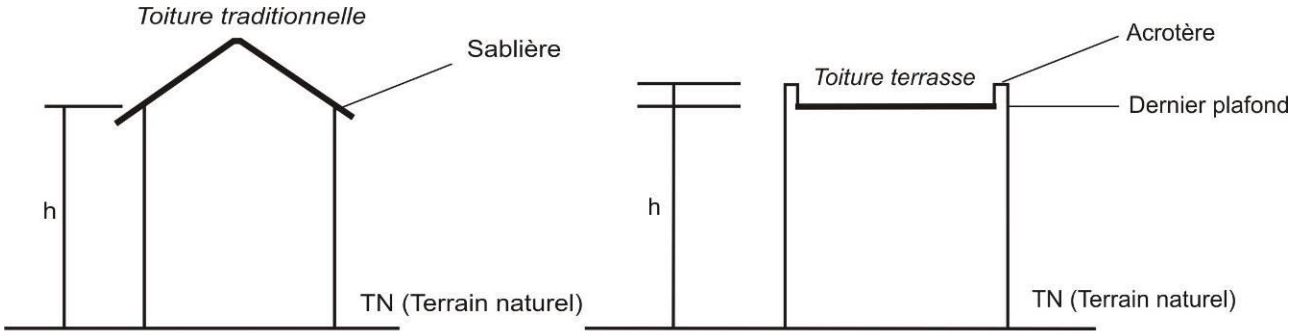
[…]

2.4. En limite séparative, sous réserve du respect des conditions de hauteur maximale énoncées à l'article 10 ~~que la construction projetée n'excède pas une hauteur de 2,50 mètres mesurés à la sablière ou, à défaut, au dernier plafond ou que deux constructions soient réalisées simultanément dans le cadre d'une demande simultanée de permis de construire. Dans ce cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout ou au dernier plafond. En ce qui concerne les ouvrages d'infrastructures importants indispensables tels que: château d'eau, réservoirs, cheminées, émetteurs récepteurs, cette hauteur pourra être dépassée~~.

[…]

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.




NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Hors d'une implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres. ~~comptés sous les sablières ou à défaut, au dernier plafond.~~

Dans le cas d'une implantation en limite séparative :

- si une construction est déjà existante sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine, la construction nouvelle peut s'inscrire dans la surface verticale déterminée en limite par cette construction déjà implantée ;
- si aucune construction n'est présente sur la limite séparative, la construction ne peut excéder 3 mètres comptés à partir du sol naturel jusque sous la sablière ou à défaut, au dernier plafond et 4,50 mètres au faîtage.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler UB10 et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres.

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

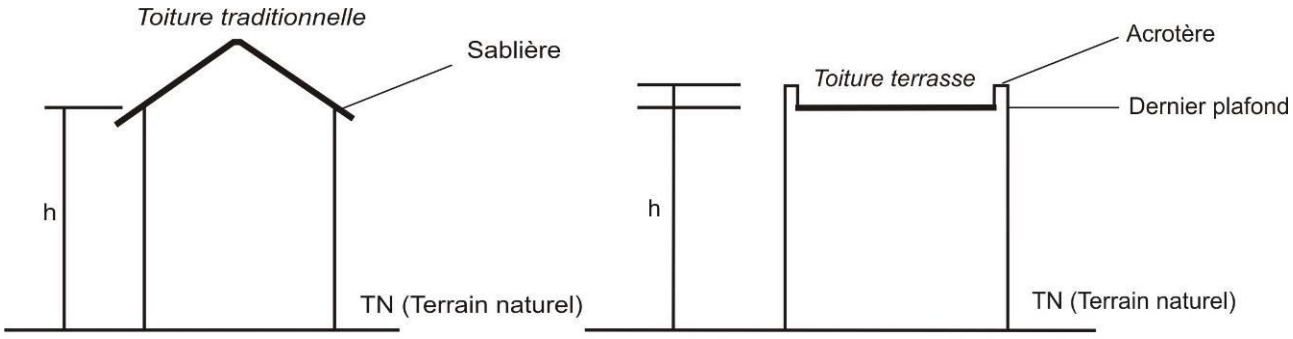
[…]

2.3. En limite séparative, sous réserve du respect des conditions de hauteur maximale énoncées à l'article 10 ~~que la construction projetée n'excède pas une hauteur de 2,50 mètres mesurés à la sablière ou, à défaut, au dernier plafond.~~

[…]

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.




NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Hors d'une implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres ~~comptés sous les sablières ou à défaut, au dernier plafond~~.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur de la construction ne peut excéder 3 mètres et 4,50 mètres au faîtage.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler UC10 et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres s'il s'agit de l'habitat, 5 mètres pour de l'activité.

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

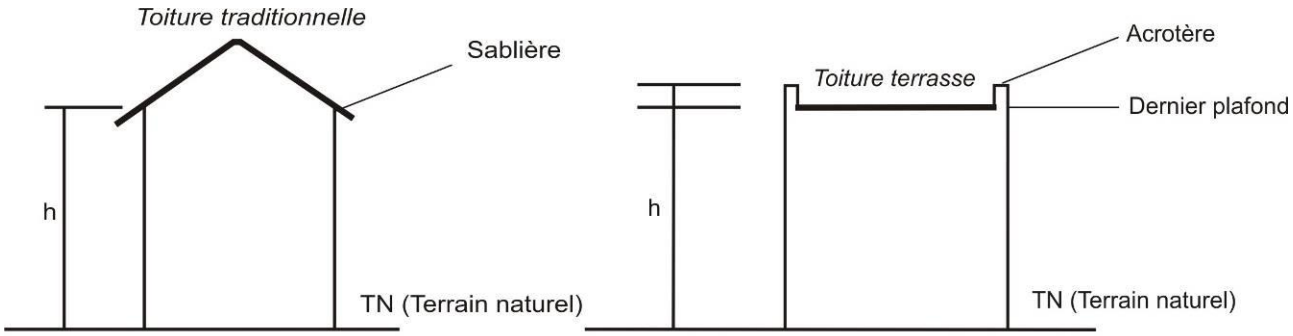
[…]

2.3. En limite séparative, sous réserve du respect des conditions de hauteur maximale énoncées à l'article 10 ~~que la construction projetée n'excède pas une hauteur de 2,50 mètres mesurés à la sablière ou, à défaut, au dernier plafond.~~

[…]

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.




NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Hors d'une implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- dans les secteurs UC et UCb : 7 mètres ;
- dans le secteur UCa : 7 mètres ~~comptés sous les sablières ou à défaut, au dernier plafond~~ pour l'habitat et 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités ~~comptés sous les sablières ou à défaut, au dernier plafond en UCa~~.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur de la construction ne peut excéder 3 mètres et 4,50 mètres au faîtage.

## ARTICLE IIINA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUXLIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler IIINA10 et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres.

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

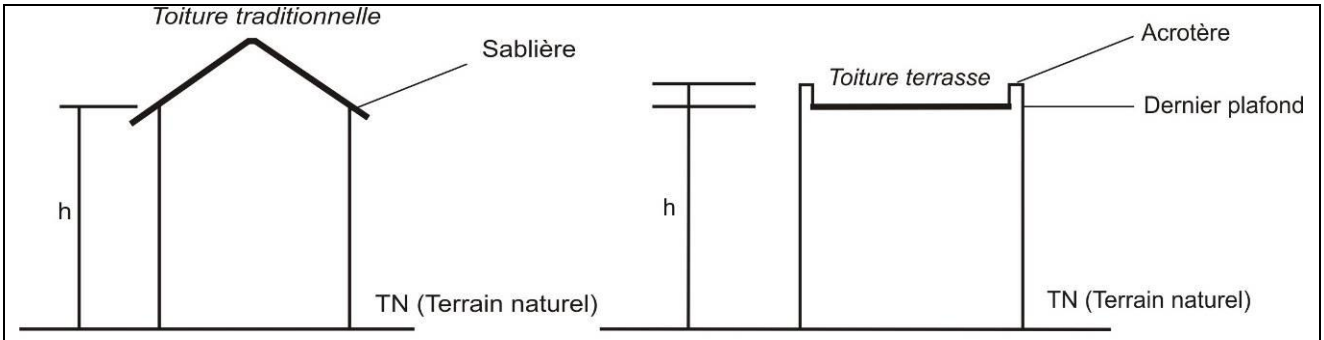
(…)

2.3. En limite séparative, sous réserve ~~que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurés à la sablière ou, à défaut, au dernier plafond~~ du respect des conditions de hauteur maximale énoncées à l'article 10.

(…)

## ARTICLE IIINA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.




NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain
avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Hors d'une implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation, ne peut excéder 7 mètres. ~~comptés sous les sablières ou à défaut, au dernier plafond.~~

Cette hauteur est portée à 9 mètres quand il s'agit d'activités.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur de la construction ne peut excéder 3 mètres et 4,50 mètres au faîtage.

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler UE10 et jamais inférieure à 5 mètres. (…)

**ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler NB10 et jamais inférieure à 4 mètres. (…)

**ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler NC10 et jamais inférieure à 4 mètres. (…)

### 5° Implantation des piscines par rapports aux limites séparatives

Le POS ne prévoit pas explicitement de règle pour l'implantation des piscines. Afin de combler cette lacune, il est proposé de fixer la limite d'implantation à 2 mètres des limites séparatives. Cette distance permet de préserver les marges d'isolement et la tranquillité des riverains et autorise la réalisation de la majorité des projets compte tenu de la taille des parcelles de la commune.

➲ Les dispositions proposées

Modification du règlement écrit :

L'article 7 des zones UA, UB, UC, UE, IIINA, NB et NC qui prévoit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est complété par la mention suivante :

> « Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse. »

(Exemple ci-dessous d'insertion dans la zone UA et UB, reproductible pour l'ensemble des zones)

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres.

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

[..]

2.6. Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres.

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

[…]

2.5. Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

### 6° Limiter des hauteurs maximales autorisées à 7m en zone urbaine

Conformément à l'article R. 123-9, le règlement du POS ne peut pas réglementer la hauteur des constructions en fonction de leur typologie (habitat individuel, habitat collectif) mais en fonction de leur destination (habitat, bureaux, commerce,…).

Dans les zones UA, UB et UC, la commune souhaite ne conserver qu'une hauteur imposable de 7m qui correspond à la morphologie dominante des quartiers concernés.

Dans le sous-secteur UCa qui autorise l'implantation activités, une hauteur maximale de 12m reste autorisée pour ce type de constructions.

➲ Les dispositions proposées

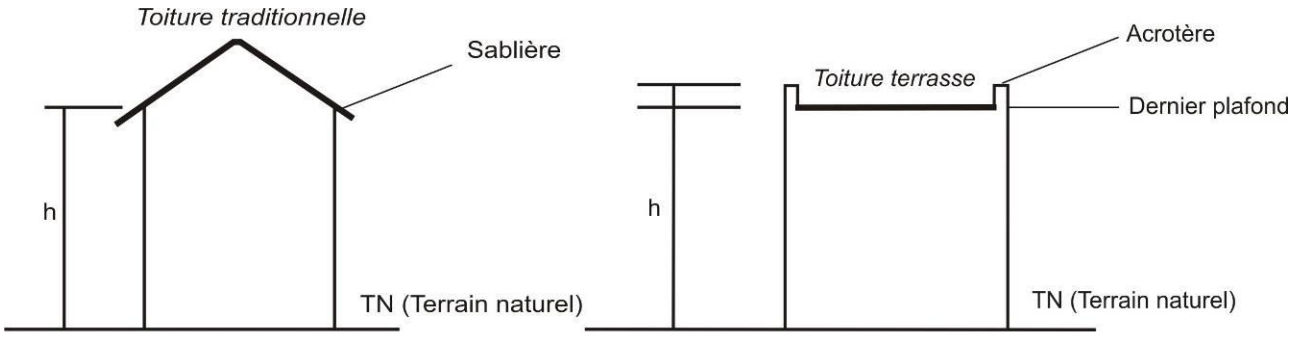
Modification du règlement écrit :

Il est proposé de supprimer la phrase suivante dans les articles 10 des zones UA et UB :

« Dans le cas de constructions en collectif, la hauteur ne devra pas excéder 11 mètres mesurés à la sablière ou à défaut au dernier plafond. »

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.




NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Hors d'une implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres. ~~comptés sous les sablières ou à défaut, au dernier plafond.~~

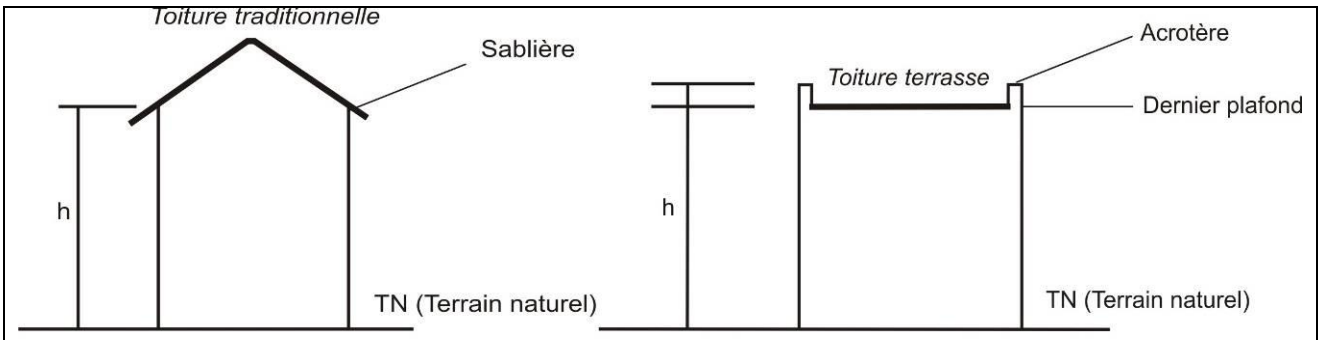
Dans le cas d'une implantation en limite séparative :

- si une construction est déjà existante sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine, la construction nouvelle peut s'inscrire dans la surface verticale déterminée en limite par cette construction déjà implantée ;
- si aucune construction n'est présente sur la limite séparative, la construction ne peut excéder 3 mètres comptés à partir du sol naturel jusque sous la sablière ou à défaut, au dernier plafond et 4,50 mètres au faîtage.

~~Dans le cas de constructions en collectif, la hauteur ne devra pas excéder 11 mètres mesurés à la sablière ou à défaut au dernier plafond.~~

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.




NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain
avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Hors d'une implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres. ~~comptés sous les sablières ou à défaut, au dernier plafond.~~

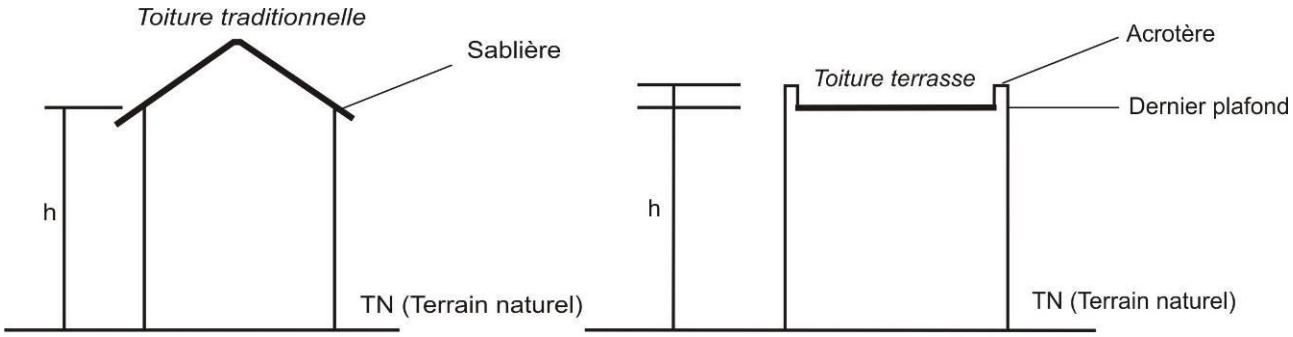
Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur de la construction ne peut excéder 3 mètres et 4,50 mètres au faîtage.

~~Dans le cas de constructions en collectif, la hauteur ne devra pas excéder 11 mètres mesurés à la sablière ou à défaut au dernier plafond.~~

De plus, l'article 10 est reformulé dans la zone UC pour faire apparaitre plus clairement les hauteurs maximales autorisées dans le secteur qui peut accueillir de l'activité.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.




NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain
avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Hors d'une implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- dans les secteurs UC et UCb : 7 mètres ;
- dans le secteur UCa : 7 mètres ~~comptés sous les sablières ou à défaut, au dernier plafond~~ pour l'habitat et 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités ~~comptés sous les sablières ou à défaut, au dernier plafond en UCa~~.

### 7° Implantation des constructions dans les ensembles de constructions et les lotissements

Dans les zones urbaines, le règlement du POS prévoit des règles d'implantation générales imposant soit un recul soit un alignement par rapport aux voies et aux emprises publiques et un recul par rapport aux limites séparatives. Cependant, d'autres implantations sont possibles dans des cas de figure particuliers. Il existe notamment, pour les opérations d'ensemble et les lotissements, des possibilités d'implantations différentes qui sont préjudiciables à plusieurs titres.

Sur le plan juridique, ces dispositions « dérogatoires » sont difficiles à appliquer car elles relèvent de d'une appréciation discrétionnaire de l'autorité qui instruit les autorisations d'urbanisme et peuvent être source de fragilité juridique.

Sur le plan urbain, la possibilité d'appliquer d'autres types d'implantation peut nuire à la morphologie urbaine d'un quartier et introduire des ruptures non mesurées dans la forme urbaine dominante. Il devient alors impossible de préserver la cohérence d'un même quartier constitué de plusieurs lotissements.

Afin de préserver l'unité de la forme urbaine, la commune souhaite modifier les règles concernant l'implantation des constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements. Cela implique de modifier les articles 6, 7 et 8 du règlement et d'introduire l'instruction des PC à la parcelle.

#### ➲Les dispositions proposées

1° Instruction des permis de construire à la parcelle

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

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

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

En préambule de chaque zone, excepté pour les zones INA, IINA, NC et ND, où ce n'est pas nécessaire, il sera précisé :

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

2° Adaptation des articles relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voix et aux emprises publiques (article 6), aux limites séparatives (article 7) et les unes par rapport aux autres (article 8)

Compte tenu de l'appréciation des règles d'implantation au regard de chacun des lots ou parcelles dans le cas d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, il convient de supprimer les dispositions des articles 7 et 8 qui seraient en contradiction avec cette règle.

De plus, pour assurer une forme urbaine cohérente, il est proposé de supprimer les dispositions permettant aux lotissements et ensembles de constructions d'appliquer un autre type d'implantation que celui prévu par la règle générale dans les zones urbaines à et à urbaniser.

Les articles 6, 7 et 8 des zones UA, UB, UC et IIINA sont modifiés comme suit (ajout en rouge, suppression en ~~rouge barré~~) :

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler UA10 et jamais inférieure à 3 ~~4~~ mètres.

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

2.1. Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement et des retraits sur toute voie publique évoquée en UA.6.2, toute construction nouvelle doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite séparative à l'autre. Lorsque la largeur de l'unité foncière est supérieure à 20 mètres, il est admis que la nouvelle construction soit implantée sur une des limites latérales seulement, à condition que l'espace non construit ait une largeur de façade sur rue au moins égale à 8 mètres.

~~2.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.~~

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété 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~~ 3 mètres. ~~Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.~~

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales ~~du CD 15 et du CD 15c~~.

~~2 Toute construction nouvelle doit être implantée à 25 mètres de l'axe de la voie nouvelle prévue en emplacement réservé numéro 1.~~

~~3~~2 - Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou à ~~4~~ 3 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

~~4~~ 3 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 2 ci-dessus sont possibles:

~~- dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles,~~

(...)

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler UB10 et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres.

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

~~2.1. Dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.~~

(…)

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres. ~~Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.~~

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

1 - Toute construction d'habitation doit être implantée à ~~50 mètres au moins de l'axe du futur CD 964,~~ 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales ~~du CD 15, et du CD 64c, et 25 mètres de l'axe du CD64~~

~~Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires doivent être implantées à une distance de 25 mètres de l'axe du futur CD 964.~~

2 - Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou à ~~4~~ 3 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

3 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 2 ci-dessus sont possibles:
~~3.1. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles,~~

(…)

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler UC10 et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres s'il s'agit de l'habitat, 5 mètres pour de l'activité.

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

~~2.1. Dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.~~

(…)

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres. ~~Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.~~

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

~~2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 2 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles.~~

~~3~~ 2 - Toute clôture ou nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la crête du talus des ruisseaux mères.

(…)

ARTICLE IIINA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUXLIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler IIINA10 et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres.

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

~~2.1. Dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.~~

(…)

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres.

~~Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.~~

### 4.6.2. Aspect des constructions (art.11)

#### 1° Dispositions concernant les toitures

Le POS est un document d'urbanisme obsolète au regard des préoccupations récentes en matière de gestion économe de l'énergie. Aussi, il convient d'adapter le règlement pour lever les freins à la performance énergétique et à l'utilisation des énergies renouvelables en transformant certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et notamment les dispositions concernant les toitures.

En effet, l'article 11 doit pouvoir rendre possible les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. A cet égard, il convient d'autoriser d'autres formes de toitures et de couverture lorsqu'elles sont rendues nécessaires par l'utilisation de technologies liées au développement durable et d'autoriser explicitement les toitures-terrasses.

En outre, la commune souhaite assouplir les dispositions relatives aux toitures et notamment pour l'utilisation des matériaux de couverture et le recours aux ouvertures de toit. Les règles du POS sont peu permissives et contraignantes car rédigées de façon très précise. Il est proposées de les assouplir pour ne pas risquer de nuire à l'harmonie générale des quartiers.

➲Les dispositions proposées

Le règlement du POS nécessite plusieurs types d'adaptation :

- En UA : les toitures-terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas nuire à l'ensemble architectural. Cette règle est complétée par une disposition facilitant le recours à la performance énergétique et il est proposé de ne pas limiter la surface de couverture en terrasse. Par ailleurs, matériaux de couverture obligatoires et ouvertures de toit interdites sont allégés.

*(Ci-dessous : mentions ajoutées en rouge ; mentions supprimées en ~~rouge barré~~).*

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région et respecter le caractère du village existant.

[…]

2 - Toitures

Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés~~: tuile romane, tuile stop, tuile méridionale~~.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les chiens-assis ~~et les lucarnes~~ sont interdits.

D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. ~~En aucun cas, elles ne couvriront la totalité du bâtiment~~.

- En UB, UC, IIINA, NB : il convient de supprimer les mentions interdisant les toitures-terrasses et de spécifier que d'autres types de toitures et de couvertures sont admis pour faciliter le recours à des dispositifs en faveur de la performance énergétique.

  Compte-tenu des risques sanitaires récemment mis en évidence liés à l'utilisation de l'amiante, l'autorisation des toitures en amiante-ciment est supprimée.

  Par ailleurs, matériaux de couverture obligatoires et ouvertures de toit interdites sont précisés.

*(Ci-dessous : mentions ajoutées en rouge ; mentions supprimées en ~~rouge barré~~).*

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région et respecter le caractère du village existant.

1 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés~~: tuile stop, tuile méridionale, tuile romane~~.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les chiens-assis ~~et les lucarnes~~ sont interdits.

D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

~~Les terrasses sont interdites sauf sur les façades arrières et uniquement si elles sont accessibles.~~

~~Pour les couvertures des établissements industriels et artisanaux, l'amiante ciment colorée est autorisée si la surface de la couverture s'avère importante.~~

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur forme et par leurs matériaux, doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région et respecter le caractère du village traditionnel.

[…]

2 - Toitures

Excepté pour les bâtiments industriels, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés~~: tuile romane, tuile stop, tuile méridionale~~.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les chiens-assis sont interdits. ~~Les terrasses sont interdites sauf sur les façades arrières et uniquement si elles sont accessibles.~~

D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

ARTICLE IIINA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Façades

Toute imitation de matériaux, fausse pierre, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. ~~Les terrasses sont interdites sauf sur les façades arrières et uniquement si elles sont accessibles.~~ Les chiens-assis ~~et les lucarnes~~ sont interdits.

D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

2 - Toitures

Excepté pour les bâtiments industriels, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés~~: tuile romane, tuile stop, tuile méridionale~~.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les chiens-assis ~~et les lucarnes~~ sont interdits.

~~Les terrasses sont interdites sauf sur les façades arrières et uniquement si elles sont accessibles.~~

D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

- En UE, VNA, NC, ND : Il convient de préciser que les toitures-terrasses sont autorisées et que d'autres formes de toitures sont admises pour faciliter le recours à des dispositifs de performance énergétique.

  Compte-tenu des risques sanitaires récemment mis en évidence liés à l'utilisation de l'amiante, l'autorisation des toitures en amiante-ciment est supprimée.

  Par ailleurs, matériaux de couverture obligatoires et ouvertures de toit interdites sont précisés.

*(Ci-dessous : mentions ajoutées en rouge ; mentions supprimées en ~~rouge barré~~).*

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1 - Couvertures

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum.

~~Les couvertures en amiante ciment ou ses dérivés sont admises si la surface à couvrir s'avère importante.~~

D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

ARTICLE VNA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement

1 - Couvertures

La pente des toitures ne doit pas excéder 40%. Les chiens-assis sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal et ses dérivés~~: tuile romane, tuile stop, tuile méridionale~~.

D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

A - Bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

B - Bâtiments d'habitation

1 - Couverture

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés. Les chiens-assis sont interdits.

D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1 - Couverture

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés ~~: tuile romane, tuile stop, tuile méridionale~~. Les chiens-assis sont interdits.

D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

### 2° Dispositions concernant les clôtures

Les dispositions sur les clôtures avaient fait l'objet d'un travail particulier et approfondi dans le cadre de l'élaboration du PLU de Launaguet. Elles avaient notamment été harmonisées à l'échelle de la commune, ce qui a permis d'ordonnancer l'aspect extérieur des propriétés grâce à une application de plusieurs années. La remise en vigueur des règles du POS, plus contraignantes en raison de leur précision, peut avoir un effet préjudiciable sur le traitement de l'interface entre domaine public et privé. Afin de ne pas susciter des disparités trop importantes avec l'existant et d'assurer une certaine souplesse d'application, la commune souhaite retrouver un règlement des clôtures plus actuel.

➲Les dispositions proposées

Il convient de remplacer l'intégralité des dispositions concernant les clôtures des zones urbaines du POS (UA, UB, UC et UE), les zones à urbaniser (IIINA, VNA) ainsi que les zones naturelles (NB, ND) et agricoles (NC) par les prescriptions suivantes.

Exemple ci-dessous d'insertion dans une zone urbaine (UA), à urbaniser (IIINA) et agricole (NC) qui sera appliqué à l'ensemble des zonages précités. Les mentions ajoutées sont en rouge, les mentions supprimées en ~~rouge barré~~.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

[…]

3 - Clôtures

~~3.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit:~~

- ~~par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage. Exemple: cotoneaster, cyprès, fusain, rosiers, aubépine, buisson ardent, laurier, etc...~~
- ~~par un mur de clôture plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre en enduit grossier ou en briques.~~

~~3.2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées soit:~~

- ~~par des haies vives doublées ou non d'un grillage,~~
- ~~par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie,~~
- ~~par une rambarde de bois teinté.~~

~~Toutefois, d'autres types de clôtures peuvent être autorisés dans les lotissements et ensembles d'habitations au vu d'un plan de masse visant à améliorer les espaces privatifs de la parcelle.~~

~~3.3. Les murs bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur.~~

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, la limite des propriétés avec le domaine public devra impérativement être matérialisée par un mur de soubassement de 0,40 à 1 m de hauteur comptés à partir du sol naturel.

Pour tout rehaussement de murs de clôture, les matériaux occultants (bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Lorsqu'une clôture est édifiée en bordure d'une voie ou une emprise publique, elle ne peut excéder 1,80 m. Elle peut être constituée par un mur maçonné enduits des deux côtés.

Sur limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel. Les murs de clôtures construits dans des matériaux destinés à être enduits le seront des deux côtés.

ARTICLE IIINA 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

3 - Clôtures

~~3.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit:~~

~~- par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage. Exemple: cotoneaster, cyprès, fusain, rosiers, aubépine, buisson ardent, laurier, etc...~~

~~- par un mur de clôture plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en enduit grossier ou en briques.~~

~~3.2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées soit:~~

~~- par des haies vives doublées ou non d'un grillage,~~

~~- par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie,~~

~~- par une rambarde de bois teinté.~~

~~Toutefois, d'autres types de clôtures peuvent être autorisées dans les lotissements et ensembles d'habitations au vu d'un plan de masse visant à améliorer les espaces privatifs de la parcelle.~~

~~3.3. Les murs bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur.~~

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, la limite des propriétés avec le domaine public devra impérativement être matérialisée par un mur de soubassement de 0,40 à 1 m de hauteur comptés à partir du sol naturel.

Pour tout rehaussement de murs de clôture, les matériaux occultants (bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Lorsqu'une clôture est édifiée en bordure d'une voie ou une emprise publique, elle ne peut excéder 1,80 m. Elle peut être constituée par un mur maçonné enduits des deux côtés.

Sur limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel. Les murs de clôtures construits dans des matériaux destinés à être enduits le seront des deux côtés. [...]

ARTICLE NC11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

4 - Clôtures

~~Tout type de clôture de type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdit.~~

~~Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal et ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.~~

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, la limite des propriétés avec le domaine public devra impérativement être matérialisée par un mur de soubassement de 0,40 à 1 m de hauteur comptés à partir du sol naturel.

Pour tout rehaussement de murs de clôture, les matériaux occultants (bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Lorsqu'une clôture est édifiée en bordure d'une voie ou une emprise publique, elle ne peut excéder 1,80 m. Elle peut être constituée par un mur maçonné enduits des deux côtés.

Sur limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel. Les murs de clôtures construits dans des matériaux destinés à être enduits le seront des deux côtés. [...]

### 4.6.3. Dispositions concernant les espaces verts à créer (art.13)

Dans l'article 13 des zones urbaines mixtes, il est fait référence à des opérations de construction de plus d'1 hectare. Or, à Launaguet, elles sont inexistantes en raison de la configuration du parcellaire et des disponibilités foncières. Il est proposé de diminuer le seuil d'application de la règle et d'utiliser une référence à la surface de plancher afin de rendre cette règle plus efficiente. Le seuil est abaissé à 20 logements, ce qui correspond à environ 1400m² de surface de plancher.

#### ➲Les dispositions proposées

Il convient de modifier le règlement des zones urbaines UA, UB et UC et ouvertes à l'urbanisation IIINA afin d'introduire un nouveau seuil d'application pour l'obligation de créer des espaces verts dans les lotissements et ensembles d'habitation ainsi qu'un ratio de réalisation différent, basé sur la surface de plancher et non les lots (1400m² de surface de plancher). Les caractéristiques de cet espace vert sont également détaillées dans le règlement.

En complément, dans la zone UB, UC et IIINA, les exigences en matière d'espace vert sur les unités foncières privatives sont précisées. Il est proposé d'exprimer leur proportion par rapport aux espaces libres de toute construction plutôt que par rapport à la parcelle. En conséquence, le pourcentage exigé est revu à la hausse pour maintenir l'aspect verdoyant des quartiers tout en prenant mieux en compte les particularités de chaque projet.

En UA, la part d'espaces vert attendue sur chaque unité foncière est supprimée en raison de la taille insuffisante des parcelles. La forme urbaine dominante ne nécessite pas le maintien de cette règle.

*Ci-dessous mentions ajoutées en rouge, mentions supprimées en ~~rouge barré~~.*

**ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

[…]

**4 - Espaces libres et espaces verts à créer**

~~Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, sauf dans le cas où l'emprise de 80% est autorisée.~~

~~En outre, d~~Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus ~~d'un hectare~~ de 1400 m² de surface de plancher, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher ~~lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m²~~.

Cet espace libre doit être situé de façon centrale par rapport à l'opération et d'un seul tenant. Espace public ou collectif, il doit être aménagé avec des plantations dont au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Il peut être soit un espace vert dans sa totalité soit un espace en partie minéral.

**ARTICLE UB 13/UC13 - ESPACES BOISES CLASSES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

[…]

**4 - Espaces libres et espaces verts à créer**

Sur chaque unité foncière privative, ~~30~~ 50% au moins ~~de la surface~~ des espaces libres de toute construction doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus ~~d'un hectare~~ de 1400 m² de surface de plancher, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher ~~par lot ou logement~~.

~~Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m².~~

Cet espace libre doit être situé de façon centrale par rapport à l'opération et d'un seul tenant. Espace public ou collectif, il doit être aménagé avec des plantations dont au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Il peut être soit un espace vert dans sa totalité soit un espace en partie minéral.

ARTICLE IIINA 13 - ESPACES BOISES CLASSES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[…]

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, ~~30~~ 50% au moins ~~de la surface~~ des espaces libres de toute construction doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de 1400 m² de surface de plancher, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher ~~par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m².~~

Cet espace libre doit être situé de façon centrale par rapport à l'opération et d'un seul tenant. Espace public ou collectif, il doit être aménagé avec des plantations dont au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Il peut être soit un espace vert dans sa totalité soit un espace en partie minéral.

### 4.6.4. Préserver le patrimoine communal

Au titre du 1er alinéa de l'article L.123-19 du code de l'urbanisme en vigueur antérieurement à l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, *« les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L.123-1-1 à L.123-18. Les dispositions de l'article L.123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables »*.

Aussi, l'article L.123-1-7°antérieur à la loi SRU et qui prévoit que les POS doivent *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »* est applicable au POS de Launaguet remis en vigueur. La commune souhaite donc protéger son patrimoine en utilisant ce dispositif.

Le champ matériel d'application de l'article L.123-1-7° est particulièrement étendu de par la diversité des éléments visés. Un travail large et minutieux d'inventaire a été mené par la commune, et a conduit à l'identification de 104 éléments à protéger. Sont recensés des éléments de petit patrimoine (noria, calvaire, murets, piliers de portail, puits, source…) et également, pour la grande majorité, étant donné un contexte riche sur Launaguet, des maisons de type toulousaines « maraîchères ».

Sur la commune de Launaguet, les toulousaines constituent un patrimoine fortement identitaire et historique. Elles subissent actuellement de fortes pressions immobilières entrainant des démolitions ou des restaurations non respectueuses de leurs caractéristiques architecturales. Ces maisons maraîchères sont en grande majorité situées à l'extrémité des parcelles, perpendiculaires à la voie, avec des ouvertures très symétriques sur une seule façade orientée au Sud.

Les maraîchères traditionnelles sont des constructions basses agencées sur deux niveaux, qui possèdent des caractéristiques liées à leur vocation agricole utilitaire. Elles comportent un rez-de-chaussée qui servait d'habitation pour les maraîchers, accompagné d'un vaste grenier aéré par plusieurs petites ouvertures et souvent une ouverture en demi-lune plus importante, qui servait à stocker les légumes.

De nombreuses dépendances permettaient de préparer les légumes et les violettes destinés au marché. Elles abritaient un cheval, des charrettes et des outils nécessaires au maraîchage. Chaque parcelle était équipée d'un puits à noria avec un système spécifique d'irrigation et de serres basses aux murets en briques parallèles à la maison.

Les parcelles étroites dites « en lanière », avec leur toulousaine en bord de rues créent une urbanisation typique du Nord toulousain encore très visible sur le cadastre de Launaguet, en particulier au Sud de la commune.

En centre-ville, on trouve également un habitat assez particulier constitué d'alignements de grandes maisons plus ou moins décorées par des ornements manufacturés par la fameuse fabrique des Virebent.

En effet, Auguste Virebent (1792 – 1857), architecte briquetier, est le créateur d'une usine de céramique artistique au pied de la colline de Miremont, sur la commune de Launaguet. Il entreprend la reconstruction dès 1845 du château de Launaguet sur les ruines d'un ancien manoir. Il fit de cet édifice un véritable témoignage du travail de la terre cuite.

Les presses mises au point par Auguste Virebent ont révolutionné l'artisanat de la brique en lui donnant une dimension industrielle. Ces presses permettaient de donner aux briques encore fraîches

la forme et la dimension voulue et surtout un format identique et une texture plus fine, plus facile à tailler. Elles imprimaient également des dessins sur l'envers qui assuraient une meilleure prise du mortier. Auguste Virebent mit aussi au point une invention dénommée « plinthotomie » : sorte de machine agissant comme un emporte-pièce pour découper diverses formes sur la pâte encore fraîche. Désormais, pour orner des corniches, faire des colonnes, des pilastres ou des chapiteaux d'ordre dorique, ionique ou corinthien, le tailleur de pierres ou le sculpteur est remplacé par un emporte-pièce. Cette briqueterie joignait à ces avantages industriels, le registre du décor moulé pour les objets qui ne pouvaient être réalisés au moyen de la plinthotomie.

Le recensement a fait apparaître différents groupes d'éléments du patrimoine, en voici quelques caractéristiques :




→ Chemin des Izards : ce secteur, au sud de la commune, est riche en maisons maraichères qui rythment particulièrement la composition urbaine par leurs implantations perpendiculaires à la route. Elles offrent peu d'ornements mais présentent toutes les grandes caractéristiques des toulousaines.




→ Maisons de maîtres dans le quartier Sud : parfois accompagnées de pigeonnier.




→ Chemin Boudou : l'alignement des maraichères, au sud de la commune, est particulièrement intéressant, comme en bordure du chemin Boudou.



→ Lieu-dit Fabié sur la colline au Nord




→ Maisons de ville, en centre bourg au Nord de la commune, avec ornements issus de la manufacture de Virebent. Leur alignement est également intéressant et l'enchainement de ces différentes maisons constitue un atout patrimonial certain.

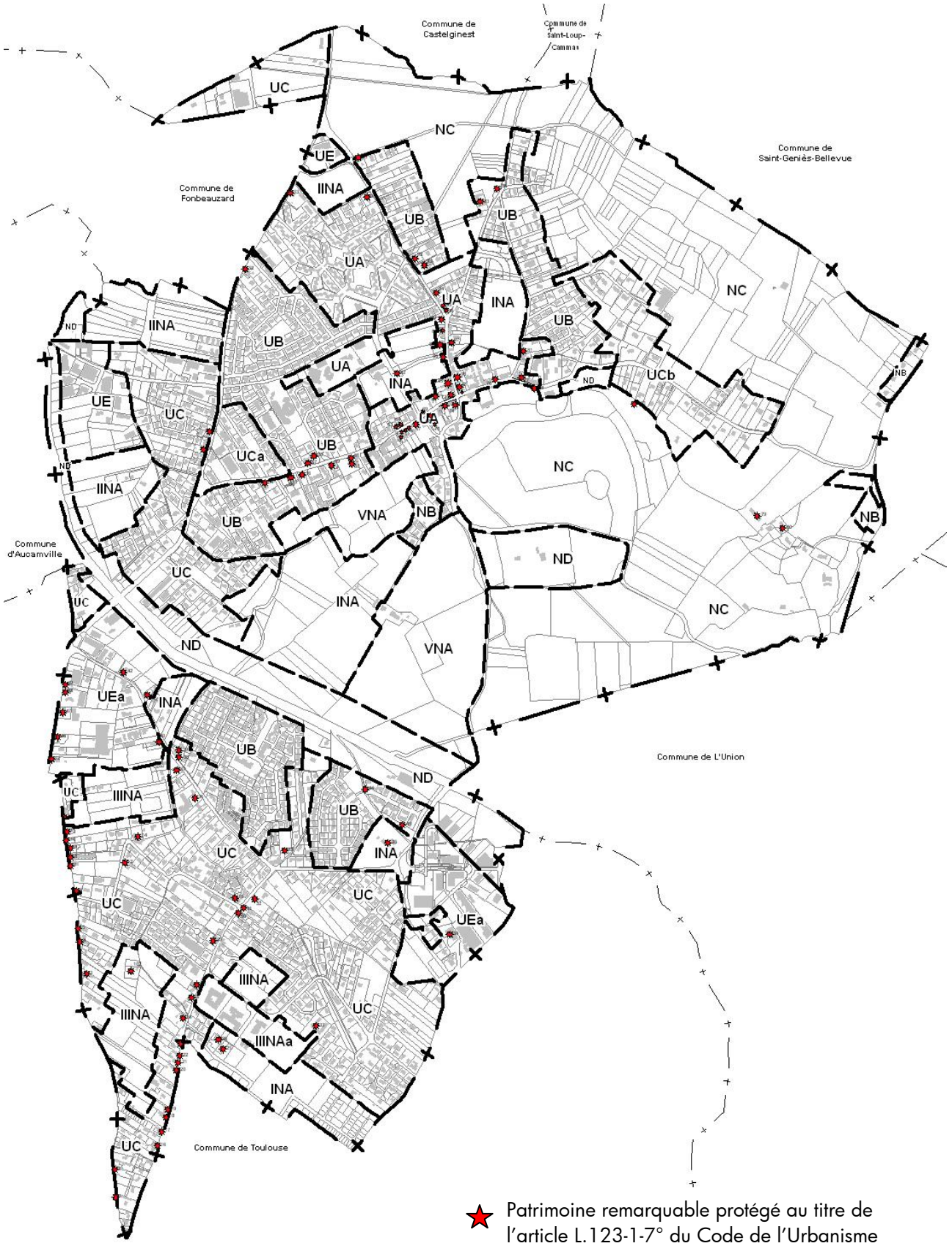




→ Eléments du patrimoine vernaculaire communal : piliers de portail, édicules (systèmes hydrauliques), norias… Autant d'éléments qui participent à l'identité communale.

## ➲ Les dispositions proposées : règlement graphique

Les éléments patrimoniaux identifiés au titre du L.123-1-7° sont reportés sur le plan de zonage. Ils sont symbolisés sur ce plan par un figuré en forme d'étoile, associé à un numéro renvoyant à la liste du bâti de caractère protégé (pièce 2.4 du dossier).


Commune de Castelginest
Commune de Saint-Loup-Cammas
Commune de Saint-Geniès-Bellevue
Commune de Fonbeauzard
Commune d'Aucamville
Commune de L'Union
Commune de Toulouse
UC
NC
UE
IINA
UB
UA
INA
ND
UCb
NB
UCa
VNA
UEa
IIINA
IIINAa
Patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

➲ Les dispositions proposées : règlement écrit

Il est proposé de rajouter à l'article 1 des zones UA, UB, UC, UE, IIINA, VNA, NB, NC et ND du POS mention des éléments de patrimoine et les prescription qui leur sont associées.

*Ci-dessous mentions ajoutées en rouge, mentions supprimées en ~~rouge barré~~.*

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

[…]

3 - Sont autorisées sous conditions:

Eléments de patrimoine identifiés :

Les travaux concernant un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projet de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments de patrimoine.

➲ Les dispositions proposées : nouvelle pièce réglementaire

La liste regroupant l'ensemble des éléments bâtis à protéger, avec leur descriptif sommaire et leur localisation cadastrale qui est reportée ci-après, sera intégrée aux pièces réglementaires du POS (2.4).

## Liste des bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme

| | Adresse | Cadastre | Caractéristique |
|---|---|---|---|
| 1 | 150 ch. des Izards | AL n°53 | Maison Maraîchère |
| 2 | 158 ch. des Izards | AL n°71 | Maison Maraîchère + puits +muret |
| 3 | 208 ch. des Izards | AL n°4 | Maison Maraîchère |
| 4 | 214 ch. des Izards | AK n°80-81 | Maison Maraîchère + piliers |
| 5 | 216 ch. des Izards | AK n°83 | Maison Maraîchère |
| 6 | 230 rue de Bordelongue | AK n°114 | Maison Maraîchère |
| 7 | 240 ch. des Izards | AK n°115 | Maison Maraîchère |
| 8 | 242 ch. des Izards | AK n°412 | Maison Maraîchère |
| 9 | 244 ch. des Izards | AK n°118 | Maison Maraîchère |
| 10 | 246 ch. des Izards | AK n°342 | Maison Maraîchère |
| 11 | 248 ch. des Izards | AK n°15 | Maison Maraîchère + Piliers |
| 12 | 368 route de Launaguet | AI n°131 | Maison de Maître |
| 13 | 35 rue de Bordelongue | AK n°100 | Maison Maraîchère |
| 14 | 38 rue de Bordelongue | AK n°22 | Maison Maraîchère |
| 15 | 4 rue de Bordelongue | AK n°395 | Maison Maraîchère |
| 16 | 35 chemin Boudou | AL n°98 | Maison Maraîchère |
| 17 | 41 chemin Boudou | AL n°25 | Maison Maraîchère |
| 18 | 45 chemin Boudou | AL n°23 | Maison Maraîchère |
| 19 | 49 chemin Boudou | AL n°21 | Maison Maraîchère |
| 20 | 65 ch. Boudou | AL n°92 | Maison Maraîchère |
| 21 | 67 chemin Boudou | AL n°11 | Maison Maraîchère |
| 22 | 71 chemin Boudou | AL n°10 | Maison Maraîchère |
| 23 | 77 chemin Boudou | AL n°118 | Maison Maraîchère |
| 24 | 85 chemin Boudou | AL n°76 | Maison Maraîchère |
| 25 | 89 chemin Boudou | AM n°216 | Maison Toulousaine en brique foraine (début 19ième) |
| 26 | 89 chemin Boudou | AM n°339-AM n°340 | Dépendance en brique foraine (Arc plein cintre) |
| 27 | 91 chemin Boudou | AK n°330 | Maison Maraîchère |
| 28 | 95 chemin Boudou | AK n°287 | Maison Maraîchère |
| 29 | 109 chemin Boudou | AK n°186 | Maison Maraîchère |
| 30 | 100 chemin Boudou | AM n°149 | Maison Maraîchère |
| 31 | 102 chemin Boudou | AM n°466 | Maison Maraîchère |
| 32 | 108 chemin Boudou | AM n°437 | Maison Maraîchère + muret + puits |
| 33 | allée des Sablettes | AM n°86 | Maison de Maître + Parc Arboré |
| 34 | chemin Virebent | AN n°23 | Maison de Maître + Pigeonnier |
| 35 | 21 chemin de la Palanque | AN n°369 | Maison de Maître + Pigeonnier + Parc Arboré |
| 36 | 185 chemin Boudou | AH n°44 | Chapelle |
| 37 | 189 chemin Boudou | AH n°376 | Maison Maraîchère |
| 38 | 154 chemin Boudou | AH n°410,AH n°376 | Maison Maraîchère |
| 39 | 154 chemin Boudou | AH n°315 | Maison Maraîchère |
| 40 | 209 chemin Boudou | AI n°43 | Maison Maraîchère |
| 41 | 168 ter chemin Boudou | AI n°168 | Maison Maraîchère |
| 42 | 180 chemin Boudou | AI n°139 | Maison de Maître + Parc arboré |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 43 | 3 impasse du Crucifix | AH n°368 | Maison Maraîchère |
| 44 | Palanque | AN n°415 | Edicule en brique foraine : Système Hydraulique |
| 45 | rue Delphine Seyrig | AN n°370 | Piliers du portail |
| 46 | 376 rte de Launaguet | AI n°52 | Maison Maraîchère |
| 47 | 382 rte de Launaguet | AI n°63 | Maison Maraîchère |
| 48 | 388 rte de Launaguet | AI n°65 | Maison Maraîchère |
| 49 | 390 rte de Launaguet | AI n°66 | Maison Maraîchère |
| 50 | 35 rte de Bessières | AB n°61 | Maison Maraîchère |
| 51 | 39 rte de Bessières | AB n°120 | Maison Maraîchère |
| 52 | 86 rte de Bessières | AA n°355 | Maison Maraîchère |
| 53 | 100 rte de Bessières | AA n°227 | Maison de Maître + Piliers du Portail |
| 54 | 97 av des nobles | AC n°146 | Maison en terre crue (adobe) |
| 55 | 87 av des nobles | AC n°268 | Maison de Maître |
| 56 | 83 av des nobles | AC n°139 | Maison de Maître |
| 57 | 58 av des nobles | AC n°171 | Maison Maraîchère |
| 58 | 2 av Claude Cornac | AC n°172 | Maison Maraîchère |
| 59 | 73 av des nobles | AC n°292-293 | Maison Maraîchère |
| 60 | 65 av des nobles | AC n°129 | Dépendances + deux portails +Piliers du Portail + Parc arboré |
| 61 | 65 av des nobles | AC n°128 | Maison de Maître + Piliers du portail |
| 62 | 39 av des nobles | AC n° 299 | Maison Maraîchère (galets roulés + foraine) |
| 63 | 24 av des nobles | AC n°310 | Alignement + Façade |
| 64 | 22 av des nobles | AC n°95 | Alignement + Façade |
| 65 | 37 av des nobles | AC n°117 | Maison de Ville (moulures issues de la Manufacture Virebent) |
| 66 | 35 av des nobles | AC n°190 | Maison de Ville (alignement) |
| 67 | 33 av des Nobles | AC n°308 | alignement + façade |
| 68 | 23 av des Nobles | AC n°114 | Maison de ville Virebent + piliers du portail |
| 69 | 14 av des nobles | AC n°110,107, 157, 106, 156 | Maison de ville (moulures issues de la Manufacture Virebent) |
| 70 | 23 av des Nobles | AC n°114 | Dépendances (claustras en briques foraine + terre crue) |
| 71 | 8 av des Nobles | AR n°138 | Ancienne Mairie + Murets (foraine/galets) |
| 72 | 4 au 6 av des Nobles | AR n°210 | Alignement et façades |
| 73 | 1 au 17 av des nobles | AC n°110,107, 157, 106, 156 | Alignement et façades |
| 74 | 117 au 133 ch. de la palanque | AC n°156, 102, 103 | Alignement et façades |
| 75 | 2 Av des Chalets | AR n°35 | Maison de ville +moulures issues de la Manufacture Virebent |
| 76 | 110 av des Chalets | AR n°40 | Ferme en Brique foraine et terre crue |
| 77 | n°100 à 86 chemin des Combes | AR n°41, 43, 48, 49,222, 223 | Alignement et façades |
| 78 | 95 chemin de combes | | Calvaire |
| 79 | Fabié | AP n°26 | Maison de Maître + Parc Arboré |
| 80 | Fabié | AP n°131 | Maison de Maître et dépendances |
| 81 | 10 - 12 ch Cazalbarbier | AR n°61 | Ancienne ferme réhabilitée |
| 82 | 14 Rue Fignac | AR n°145 | Ancienne Gare |
| 83 | 35 ch. de Carles | AS n°271 | Maison en terre crue (Adobe) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 84 | 35 ch. de Carles | AS n°213 | Noria |
| 85 | 7 Av des Chalets | AR n°136 | Maison de Maître |
| 86 | 7 Av des Chalets | AR n°147 | Dépendance |
| 87 | 17 av des chalets | AR n°149 | Maison Maraîchère |
| 88 | 23 av des chalets | AR n°205-204 | Ferme en terre crue |
| 89 | 29 av des chalets | AR n°157 | Maison de Ville |
| 90 | 124 av des chalets | AA n°246 | Maison Maraîchère |
| 91 | 65 av des chalets | AA n°334 | Maison Maraîchère |
| 92 | 68 av des Chalets | AA n°285 | Maison Maraîchère |
| 93 | 66 av des Chalets | AA n°315 et AA n°288 | Maison année 30/50 avec son Parc Arboré |
| 94 | 50 av des Chalets | AS n°288 | Maison Maraîchère |
| 95 | 48 av des Chalets | AS n° 202 | Maison de ville (moulures issues de la Manufacture Virebent) |
| 96 | 46 av des Chalets | AS n°247 | Maison de ville (moulures issues de la Manufacture Virebent) |
| 97 | 30 av des Chalets | AR n°20 | Maison ville |
| 98 | 8 av des Chalets | AR n°30 | Muret+ parc arboré |
| 99 | 2-8 av des Chalets | AR n°31-32-33-34 | Alignement et façades |
| 100 | 252 bis chemin des Izards | AK n°10 | Piliers du portail + muret |
| 101 | chemin des combes | AR n°35 | Source |
| 102 | 212 chemin des Izards | AK n°137 | Maison Maraîchère + Noria |
| 103 | 39 avenue des Nobles | AC n°298 | Dépendance en briques foraines + galets |
| 104 | 1 chemin Boudou | AL n°1 | Maison Maraîchère |

### 4.7 Mettre à jour les emplacements réservés

Compte tenu de la remise en vigueur d'un document d'urbanisme vétuste, un certain nombre d'emplacement réservés ne s'avèrent plus pertinents, soit qu'ils aient été acquis par la collectivité et ne sont plus nécessaires, soit qu'ils ne correspondent pas aux besoins des nouveaux projets de la commune et/ou de la communauté urbaine Toulouse Métropole. Aussi, une mise à jour des emplacements réservés est nécessaire pour :

- Ajouter / Modifier / Supprimer certains emplacements réservés compte tenu de l'état d'avancement du projet auquel ils étaient destinés ;
- Mettre à jour la liste des bénéficiaires en raison du transfert de compétences de la commune à la communauté urbaine notamment en matière de voirie ;

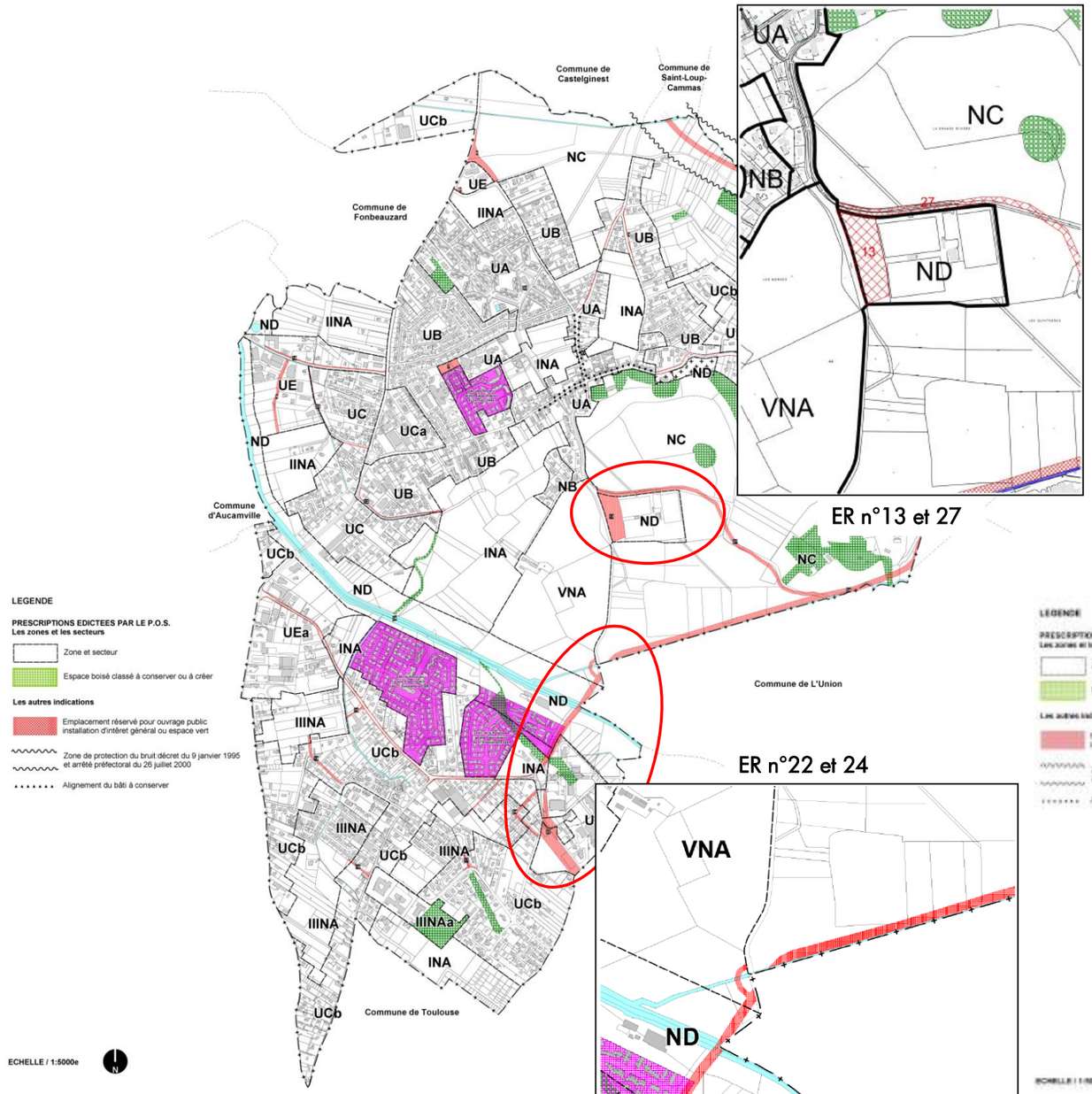
Il est à signaler que 4 emplacements réservés du POS de Launaguet et la création d'un emplacement réservé font actuellement l'objet d'une procédure de mise en compatibilité dans cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de Boulevard Urbain Nord (BUN). Ce projet consiste à réaliser une voirie multimodale et ses travaux connexes d'infrastructure entre les communes de Toulouse et Bruguières pour y accueillir un transport en commun en site propre à haut niveau de service, développer les liaisons douces et structurer l'urbanisation des secteurs qu'elle traverse.

Conformément à l'article L.123-16 du code de l'urbanisme, le document d'urbanisme en vigueur « ne peut plus faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité » dès l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à l'adoption de la déclaration d'utilité publique. Cette enquête étant prévue en mars 2013, tout ou partie des emplacements réservés suivants seront conservés dans l'attente de leur mise à jour dans le cadre de la mise en compatibilité :

- **ER n°13** au bénéfice de la commune : Extension du complexe sportif. Il concerne la mise en œuvre du projet de BUN puisqu'il s'agit d'un parking mutualisé de 250 places (50 places pour le BUN et 200 places pour les équipements sportifs). La commune a déjà acquis une partie des terrains. **Cet ER sera actualisé dans le cadre de la mise en compatibilité.**
- **ER n°22** au bénéfice du Conseil Général 31 : Aménagement du CD64 et futur CD964. Le bénéficiaire et le tracé de cet ER ont évolué puisque la Communauté urbaine Toulouse Métropole en est désormais le maitre d'ouvrage. **Cet ER sera supprimé et un nouvel ER va être instauré sur la totalité du périmètre du projet de BUN par la mise en compatibilité.**
- **ER n°24** au bénéfice du Conseil Général 31 : Voie de liaison échangeur du Raisin, voie de dégagement Nord. Actualisé dans le **cadre de la mise en compatibilité du BUN, il sera transféré, dans l'attente, au bénéfice de Toulouse Métropole.**
- **ER n°27** au bénéfice du Conseil Général 31 : Rectification et mise au gabarit de la RD 59. Le projet a évolué et cet ER, qui n'était plus d'actualité, avait été supprimé dans le PLU. Remis en vigueur avec le POS, **cet ER sera modifié dans le cadre de la mise en compatibilité en soustrayant les parties utiles au projet de BUN.** Le reste de l'ER sera supprimé dans la présente procédure, en accord avec son bénéficiaire (cf. ci-dessous).

Il sera tenu compte de la création de l'ER suivant dans le cadre de la mise en compatibilité pour la numérotation des emplacements réservés relatifs à la présente modification :

- **ER n°32** au bénéfice de la Communauté urbaine Toulouse Métropole : Infrastructure multimodale de transport intégrant piétons, cycles, transport en commun en site propre, véhicules particuliers et parc relais associés (BUN).





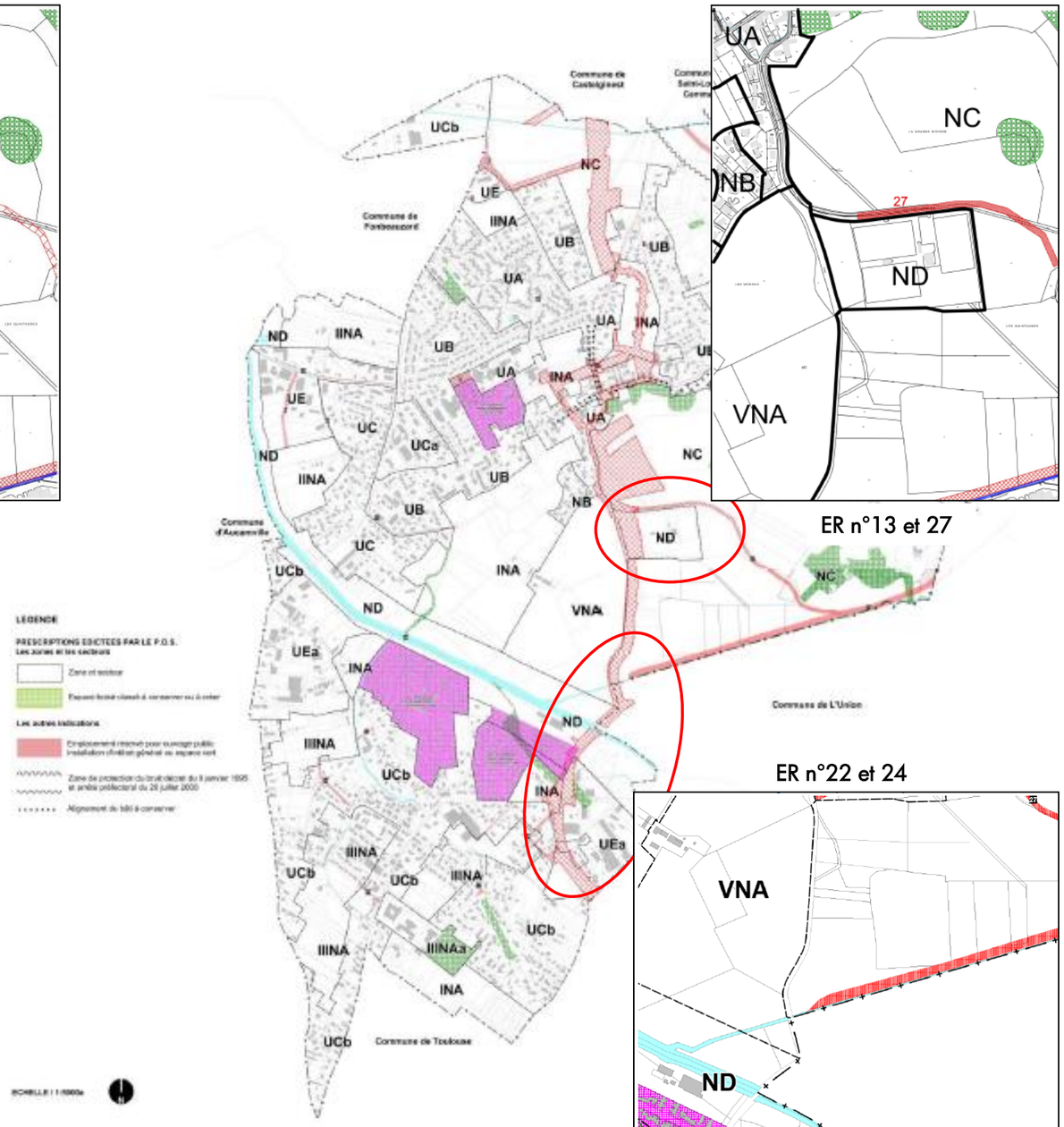


ER n°13 et 27




ER n°22 et 24

Règlement graphique du POS en vigueur







ER n°13 et 27




ER n°22 et 24

Règlement graphique du POS mis en compatibilité

Les évolutions proposées ne remettent pas en cause l'économie générale du POS dans la mesure où aucune actualisation des emplacements réservés n'a pas été faite au fur et à mesure. La présente modification opère un rattrapage en raison du retour en vigueur du POS.

### ➲ Les dispositions proposées :

Actualisation de la liste des ER du POS

Les tableaux ci-dessous indiquent d'une part, pour chaque emplacement réservé existant au POS le type de modification à opérer et sa justification et d'autre part, les emplacements réservés à créer avec leur justification et leur localisation.

En conclusion :

- L'ER n°9 est actualisé au regard des projets de voirie ;
- L'ER n°12 est conservé car il reste nécessaire à la mise au gabarit de l'impasse Maniou ;
- Les ER n°22, 24 et 13 sont maintenus car ils feront l'objet de transformations dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) du BUN. Il est à noter qu'à la demande du Conseil Général de Haute Garonne, le bénéfice de l'emplacement réservé n°24 est transféré à la Communauté urbaine de Toulouse Métropole ;
- L'ER n°27 est partiellement maintenu sur la partie qui fera l'objet de transformations dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) du BUN. Le reste est supprimé ;
- 17 emplacements réservés sont supprimés, n'ayant plus de raison d'être.

Au total, 82 617m² d'ER du POS sont conservés et/ou actualisés contre 56 790m² supprimés.

En outre, il est proposé de créer 14 emplacements réservés afin de répondre aux besoins d'amélioration de la voirie et de réalisation et/ou extension d'équipements de la commune, soit 61 098 m² d'ER supplémentaires. Ils sont numérotés de 33 à 46 pour tenir compte de la création un ER n°32 à l'occasion de la mise en compatibilité du POS relative au projet de BUN.

Modification du règlement écrit

Compte tenu de la suppression de l'ER n°1, les règles du POS qui y font référence doivent être actualisées. Ainsi, l'article 3 de la zone agricole est modifié comme suit :

*Ci-dessous mentions ajoutées en rouge, mentions supprimées en ~~rouge barré~~.*

**ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE**

**1 - Accès**

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

Les parcelles non desservies par une autre voie que le chemin départemental n° 15 et N° 59 ~~ainsi que la voie artérielle du secteur nord (E.R. N°1)~~ ne seront pas constructibles.

(…)

Tableau de synthèse des modifications des ER inscrits au POS

| N° | Destination | Bénéficiaire | Superficie (m²) | Actualisation | Justification |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 - Voirie | | | | | |
| ~~1~~ | ~~Voirie artérielle du Secteur Nord~~ | ~~Département~~ | ~~23 000~~ | Suppression | Abandon du tracé de la voie |
| ~~3~~ | ~~Rectification de la voie n°9 dite des Marrots, mise au gabarit de 6/10~~ | ~~Commune~~ | ~~1 200~~ | Suppression | Objet réalisé |
| ~~4~~ | ~~Mise au gabarit de 6/10 de la voie communale dite des Carles~~ | ~~Commune~~ | ~~900~~ | Suppression | Objet réalisé |
| ~~5~~ | ~~Voie de liaison et d'aménagement du carrefour entre le CD15 et le CD59~~ | ~~Département~~ | ~~4 000~~ | Suppression | Abandon du projet en accord avec le Conseil Général 31 |
| ~~6~~ | ~~Aménagement du CD15c~~ | ~~Département~~ | ~~2 500~~ | Suppression | Abandon du projet en accord avec le Conseil Général 31 |
| ~~8~~ | ~~Mise en impasse du CD59~~ | ~~Département~~ | ~~250~~ | Suppression | Abandon du projet en accord avec le Conseil Général 31 |
| 9 | Desserte de la zone industrielle | ~~Commune~~ CU Toulouse Métropole | ~~3 000~~ 4 337 | Actualisation | Adaptation du calibrage de la voie de desserte de la zone d'activité du Pivoulet et transfert du bénéfice à la CU Toulouse Métropole. (cf. ci-dessous) |
| 12 | Mise au gabarit de l'impasse Maniou | ~~Commune~~ CU Toulouse Métropole | 1 480 | Maintien | Non réalisé. Bénéfice transféré à la CU Toulouse Métropole. |
| ~~15~~ | ~~Voirie communale (création)~~ | ~~Commune~~ | ~~700~~ | Suppression | Objet réalisé |
| ~~16~~ | ~~Voirie communale (élargissement)~~ | ~~Commune~~ | ~~1 900~~ | Suppression | Objet réalisé |
| ~~17~~ | ~~Voirie communale (création) de désenclavement~~ | ~~Commune~~ | ~~2 000~~ | Suppression | Objet réalisé |
| ~~18~~ | ~~Mise au gabarit de l'impasse dite de la Saudrune~~ | ~~Commune~~ | ~~2 000~~ | Suppression | Objet réalisé |
| ~~19~~ | ~~Voie communale (création) de désenclavement~~ | ~~Commune~~ | ~~900~~ | Suppression | Objet réalisé |
| 22 | Aménagement du CD64 et du futur CD964 | Département | 24 000 | Maintien | Maintenu dans la présente modification et supprimé dans le cadre de la MEC du BUN |
| ~~23~~ | ~~Mise au gabarit de l'impasse du Pivoulet~~ | ~~Commune~~ | ~~550~~ | Suppression | Objet réalisé |
| 24 | Voie de liaison échangeur du Raisin, voie de dégagement nord | ~~Département~~ CU Toulouse Métropole | 38 000 | Actualisation | Emprise maintenue dans la présente modification et mise à jour dans le cadre de la MEC du BUN. Bénéfice transféré à la CU Toulouse Métropole. |

| N° | Destination | Bénéficiaire | Superficie (m²) | Actualisation | Justification |
|---|---|---|---|---|---|
| 27 | Rectification et mise au gabarit du CD59 | Département | ~~12 000~~ 1300 | Maintien partiel | La partie concernée par la MEC du BUN est maintenue. Le reste de l'ER est supprimé en accord avec le Conseil Général 31. |
| ~~28~~ | ~~Piste cyclable : passerelle (création)~~ | ~~Commune~~ | ~~240~~ | Suppression | Objet réalisé |
| ~~29~~ | ~~Voie de désenclavement~~ | ~~Commune~~ | ~~2 800~~ | Suppression | Objet réalisé |
| ~~31~~ | ~~Piste cyclable (création)~~ | ~~Commune~~ | ~~150~~ | Suppression | Objet réalisé |
| 2 - Ouvrages publics & Infrastructure | | | | | |
| 13 | Extension du complexe sportif | Commune | 13 500 | Maintien | Maintenu dans la présente modification et supprimé dans le cadre de la MEC du BUN |
| ~~7~~ | ~~Plateau sportif~~ | ~~Commune~~ | ~~3 000~~ | Suppression | Objet réalisé |
| ~~30~~ | ~~Equipement public~~ | ~~Commune~~ | ~~bâtiment~~ | Suppression | Objet réalisé |

| | | |
|---|---|---|
| Superficie totale des ER supprimés | 56 790m² | ER 1, 3, 4, 5, 6, 8, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 27, 28, 29, 31, 7, 30 |
| Superficie totale des ER maintenus ou actualisés | 82 617m² | ER 9, 12, 22, 24, 27, 13 |

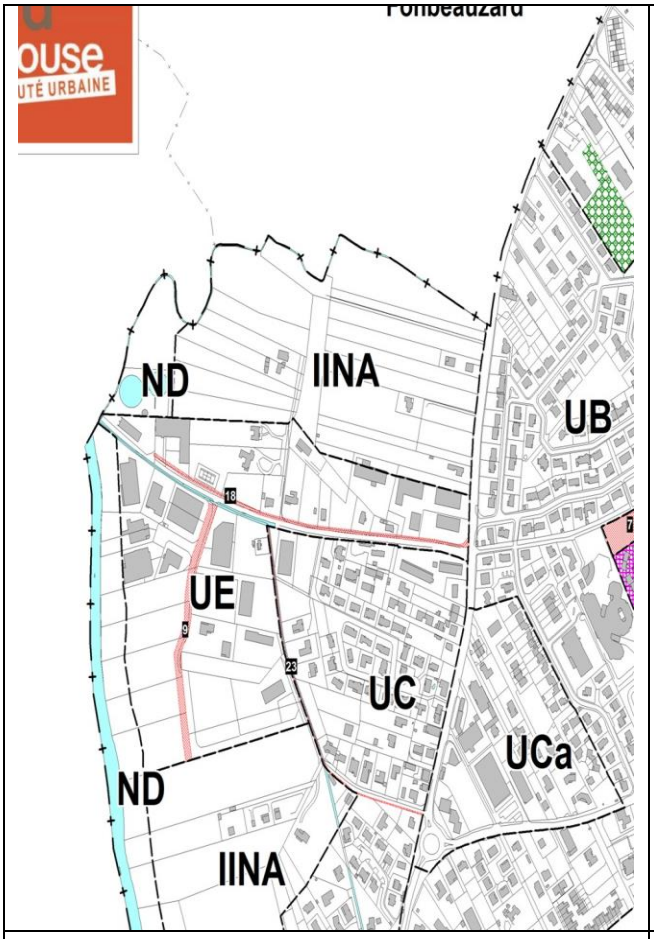
Actualisation de l'ER n°9 : Desserte de la zone d'activité Pivoulet

Il s'agissait initialement de réaliser une voirie de liaison entre l'impasse de la Saudrune et la limite de la zone IINA pour desservir la zone d'activité du Pivoulet. Aujourd'hui, une partie de la zone est accessible par la rue Saint-Expuréry. Aussi la moitié nord de l'ER n°9 est devenue inutile.

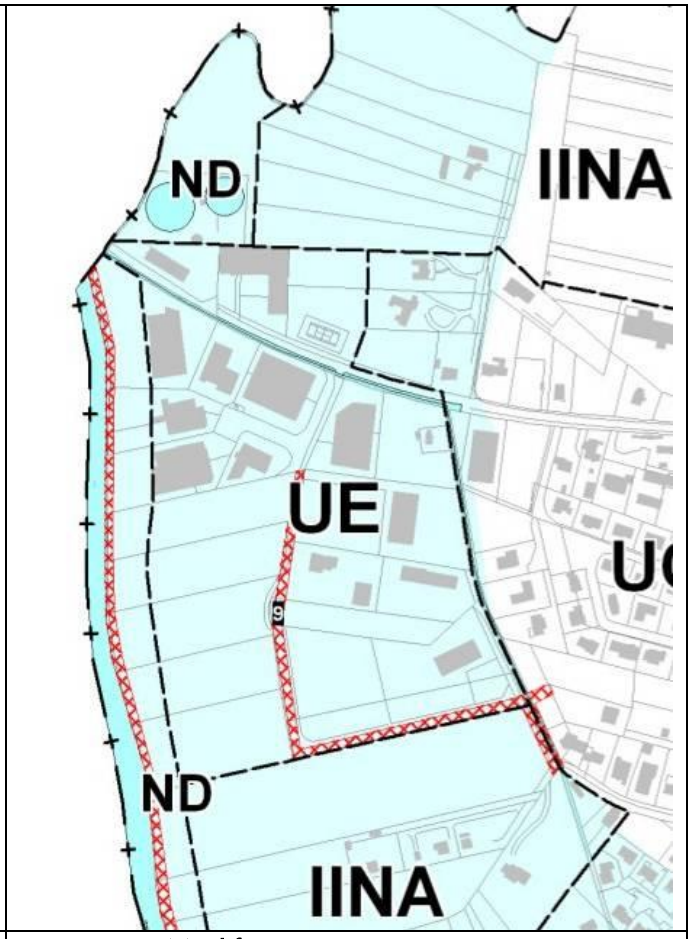
Par ailleurs, le projet de desserte de la zone a évolué et il est apparu opportun de prolonger l'ER jusqu'à l'impasse du Pivoulet en redessinant son emprise conformément aux impératifs de circulation et de sécurité. En effet, la desserte d'une zone à vocation économique nécessite une chaussée de 6 m et des trottoirs de 1,5 m, soit un profil de 9 m de large adapté à la circulation de véhicules lourds et aux normes d'accessibilité.

Il est donc proposé d'adapter l'emprise de l'ER n°9 entre l'impasse du Pivoulet et jusqu'à la rue Saint-Exupéry. La superficie de cet ER est augmentée de 1 337m².

Compte tenu du transfert de compétence en matière de voirie, le bénéficiaire est désormais la communauté urbaine Toulouse Métropole.



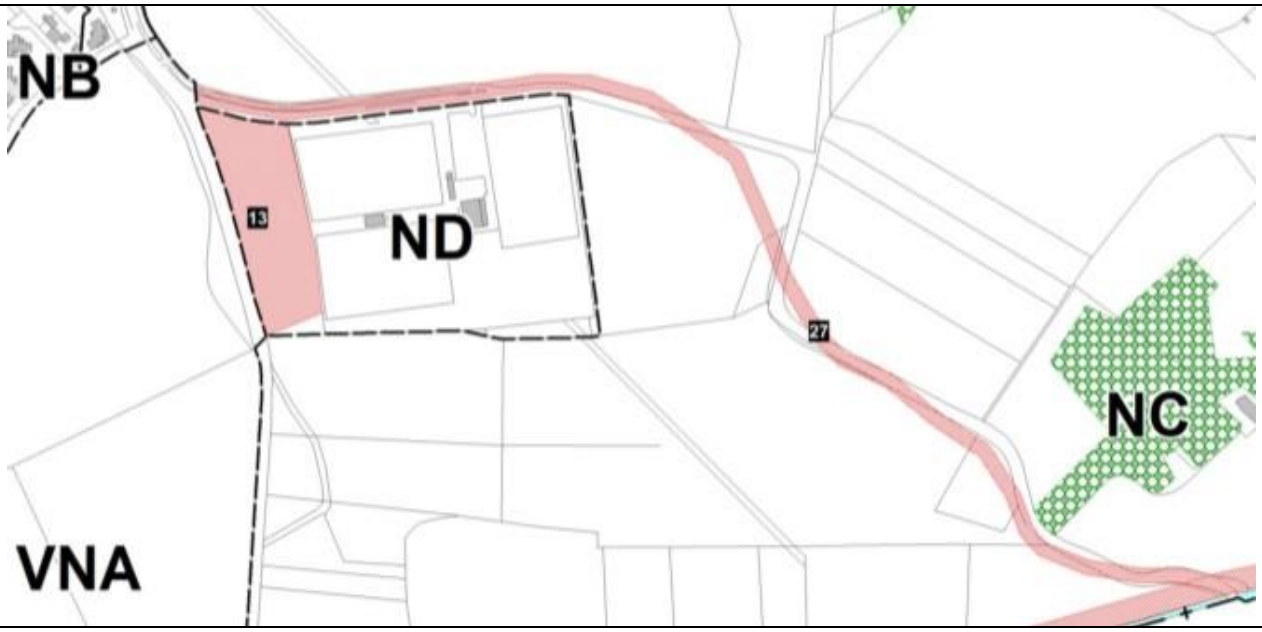

POS en vigueur




POS après Modification n°11

Suppression partielle de l'ER n°27 : Rectification et mise au gabarit du CD59

Cet emplacement réservé avait été supprimé dans le PLU en accord avec le Conseil Général de la Haute-Garonne car le projet n'était plus d'actualité. Une partie de cet ER sera modifié dans le cadre de la mise en compatibilité en soustrayant les parties utiles au projet de BUN. Aussi, il convient de préserver cette portion de l'ER qui fera l'objet d'une autre procédure et de supprimer le reste de l'ER dans la présente modification conformément au plan ci-dessous. Cette suppression représente 10 700m².

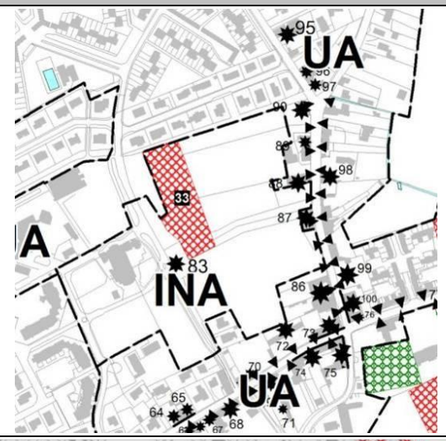
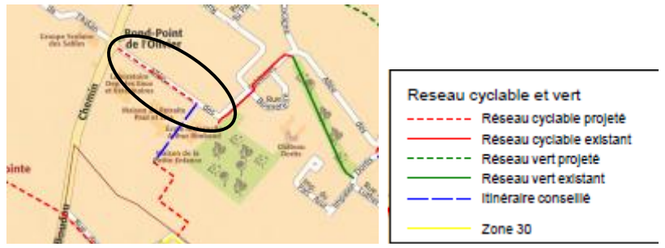
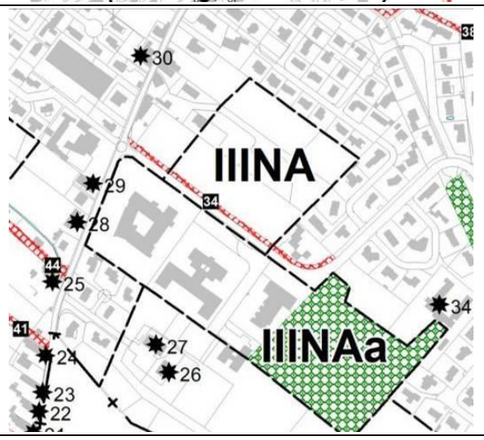
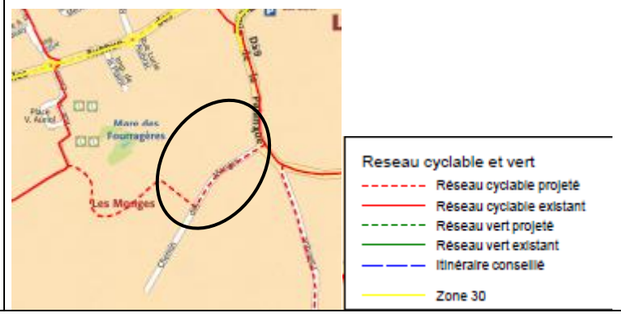
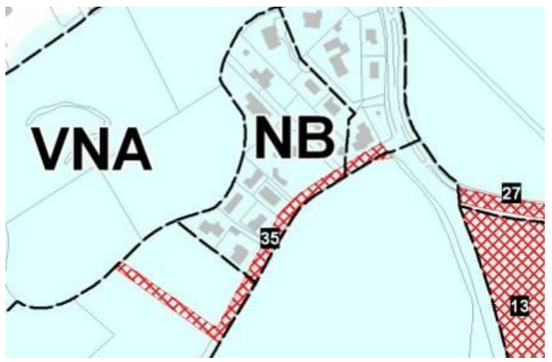


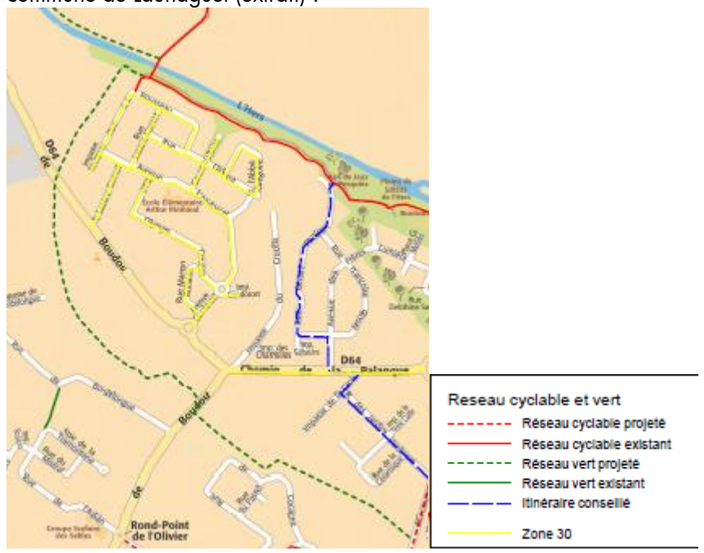
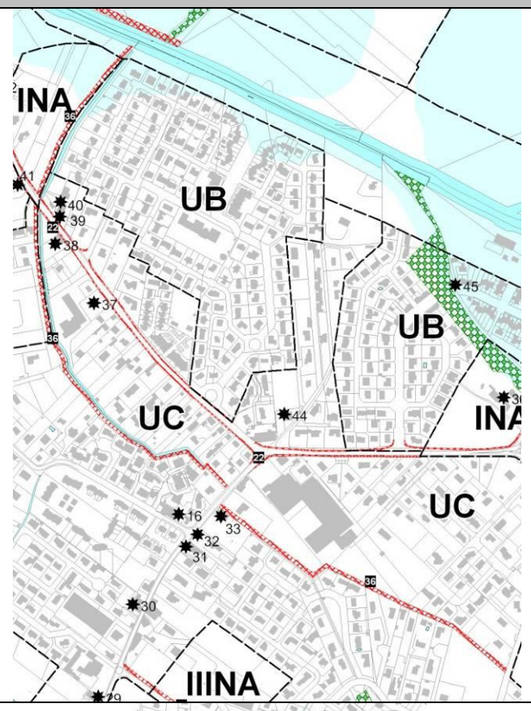
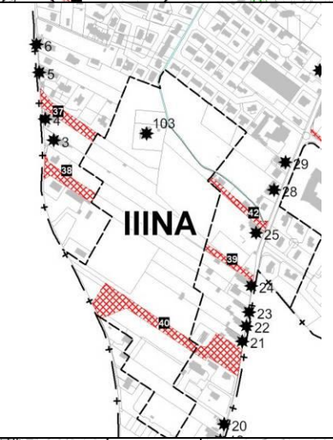
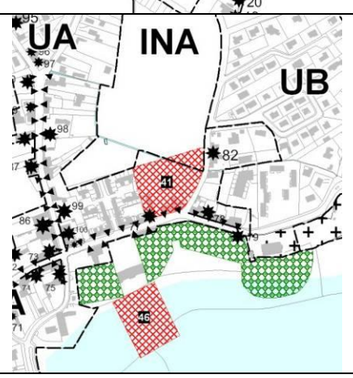

POS en vigueur

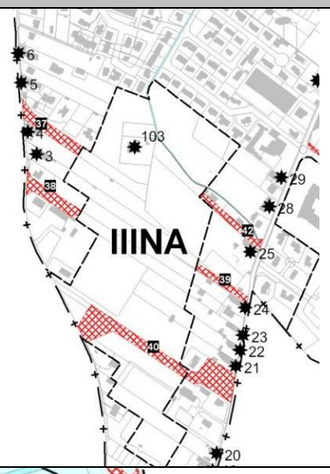
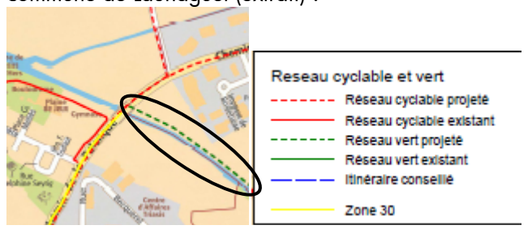
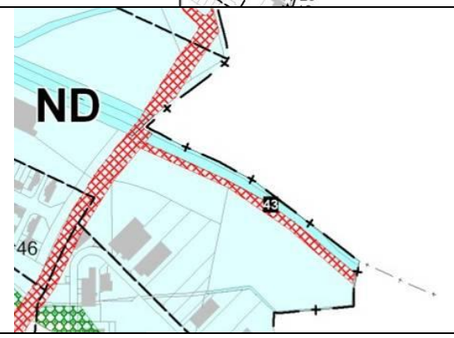
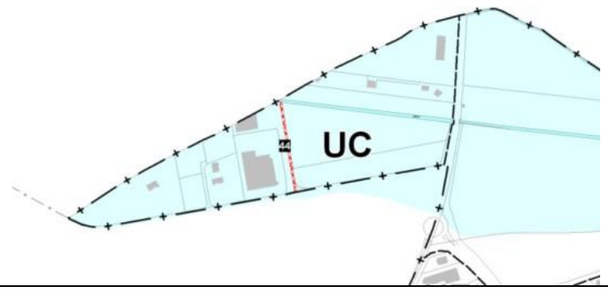


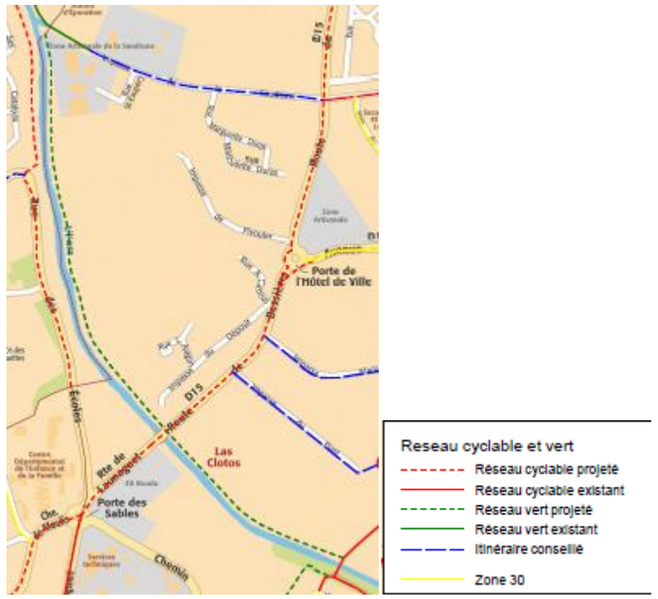
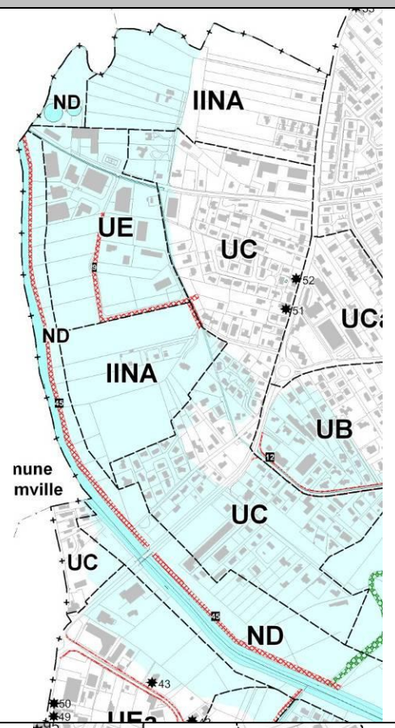
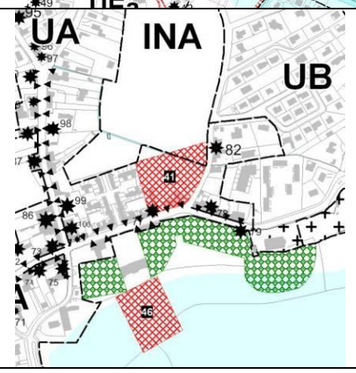

POS après Modification n°11

Tableau de synthèse de la création de 14 ER

| N° | Destination | Bénéficiaire | Superficie (m²) | Justification | Localisation |
|---|---|---|---|---|---|
| 33 | Bassin d'orage intégré à un parc urbain à proximité des équipements scolaires, sportifs et de loisirs du pôle urbain central au nord de l'Hers. | CU Toulouse Métropole | 6 164 | Création d'un bassin d'orage intégré à un parc urbain à proximité des équipements scolaires.<br>Cette création a pour objectif de régler des problèmes d'inondation existants. Les études menées par la CU Toulouse Métropole ont conduit à définir un périmètre pertinent techniquement et qui permettra également une intégration paysagère satisfaisante. |  |
| 34 | Liaison piéton/vélo allée des Sablettes à proximité du pôle d'équipements au Sud de l'Hers | CU Toulouse Métropole | 1 508 | Mise en œuvre du réseau cyclable et vert de Toulouse Métropole sur la commune de Launaguet (extrait) :<br> |  |
| 35 | Voirie utilisant en partie le chemin des Monges et désenclavant le secteur de loisirs de Fourragères | CU Toulouse Métropole | 3 176 | Mise en œuvre du réseau cyclable et vert de Toulouse Métropole sur la commune de Launaguet (extrait ci-dessous).<br>Cet ER se compose de 2 parties : la première en élargissement de la voie d'accès pour les véhicules motorisés existante pour intégrer les cheminements piétons-cycles et la seconde partie de l'ER uniquement pour créer un cheminement piétons et cycles.<br> |  |

| N° | Destination | Bénéficiaire | Superficie (m²) | Justification | Localisation |
|---|---|---|---|---|---|
| 36 | Liaison piéton/vélo le long du fossé des Sables, au sud de l'Hers, du chemin d'Encourse jusqu'à la passerelle sur l'Hers | CU Toulouse Métropole | 8 157 | Mise en œuvre du réseau cyclable et vert de Toulouse Métropole sur la commune de Launaguet (extrait) :   |   |
| 37 | Voirie de desserte de la zone IIINA de la Pointe, depuis le chemin des Izards | CU Toulouse Métropole | 1 786 | Voiries de desserte d'un secteur ouvert à l'urbanisation. |   |
| 38 | Voirie de desserte de la zone IIINA de la Pointe, depuis le chemin des Izards | CU Toulouse Métropole | 1 692 | Voiries de desserte d'un secteur ouvert à l'urbanisation. | |
| 39 | Voirie de desserte de la zone IIINA de la Pointe, depuis le chemin de Boudou | CU Toulouse Métropole | 862 | Voiries de desserte d'un secteur ouvert à l'urbanisation. | |
| 40 | Voirie et espace public permettant de joindre dans le quartier de la Pointe, les chemins des Izards et de Boudou | CU Toulouse Métropole | 6 757 | Voirie liaison au niveau de la rue des Sables : liaison chemin Boudou/ chemin des Izards. Permet liaison transversale de rabattement vers le BUN et structuration du quartier IIINA | |
| 41 | Equipements publics urbains et école | Commune | 7 859 | Nécessité de garder en ER la partie de terrain non acquise par la commune pour l'extension des équipements |   |

| N° | Destination | Bénéficiaire | Superficie (m²) | Justification | Localisation |
|---|---|---|---|---|---|
| 42 | Voirie de desserte de la zone IIINA de la Pointe, depuis le chemin de Boudou | CU Toulouse Métropole | 1 158 | Voiries de desserte d'un secteur ouvert à l'urbanisation. |  |
| 43 | Réseau vert (cycles et piétons) au sud de l'Hers, secteur Triasis | CU Toulouse Métropole | 2 782 | Mise en œuvre du réseau cyclable et vert de Toulouse Métropole sur la commune de Launaguet (extrait) :<br> |  |
| 44 | Réseau vert (cycles et piétons) vers Fonbeauzard | CU Toulouse Métropole | 416 | Préservation d'une liaison douce entre le château de Fontbeauzard et la continuité écologique du SCOT.<br>Cf. 4.3.1 Préserver une liaison verte entre la continuité écologique du SCOT et le parc du Château de Fontbeauzard, dans le cadre du PUR du BUN, p. 27 |  |

| N° | Destination | Bénéficiaire | Superficie (m²) | Justification | Localisation |
|---|---|---|---|---|---|
| 45 | Réseau vert (cycles et piétons) au nord de l'Hers | CU Toulouse Métropole | 12 228 | Mise en œuvre du réseau cyclable et vert de Toulouse Métropole sur la commune de Launaguet (extrait) :<br> |  |
| 46 | Aménagement d'un bassin d'orage | CU Toulouse Métropole | 6 553 | Equipement permettant d'éviter des inondations sur le fossé de la Plaine à l'aval. |  |

| | | |
|---|---|---|
| Superficie totale des ER créés | 61 098 m² | ER 33 à 46 |

Nouvelle liste des ER

| N° | Destination | Bénéficiaire | Superficie (m²) |
|---|---|---|---|
| 1 - Voirie | | | |
| 9 | Desserte de la zone industrielle | CU Toulouse Métropole | 4 337 |
| 12 | Mise au gabarit de l'impasse Maniou | CU Toulouse Métropole | 1 480 |
| 22 | Aménagement du CD64 et du futur CD964 | Département | 24 000 |
| 24 | Voie de liaison échangeur du Raisin, voie de dégagement nord | CU Toulouse Métropole | 38 000 |
| 27 | Rectification et mise au gabarit du CD59 | Département | 1 300 |
| 34 | Liaison piéton/vélo allée des Sablettes à proximité du pôle d'équipements au Sud de l'Hers | CU Toulouse Métropole | 1 508 |
| 35 | Voirie utilisant en partie le chemin des Monges et désenclavant le secteur de loisirs de Fourragères | CU Toulouse Métropole | 3 176 |
| 36 | Liaison piéton/vélo le long du fossé des Sables, au sud de l'Hers, du chemin d'Encourse jusqu'à la passerelle sur l'Hers | CU Toulouse Métropole | 8 157 |
| 37 | Voirie de desserte de la zone IIINA de la Pointe, depuis le chemin des Izards | CU Toulouse Métropole | 1 786 |
| 38 | Voirie de desserte de la zone IIINA de la Pointe, depuis le chemin des Izards | CU Toulouse Métropole | 1 692 |
| 39 | Voirie de desserte de la zone IIINA de la Pointe, depuis le chemin de Boudou | CU Toulouse Métropole | 862 |
| 40 | Voirie et espace public permettant de joindre dans le quartier de la Pointe, les chemins des Izards et de Boudou | CU Toulouse Métropole | 6 757 |
| 42 | Voirie de desserte de la zone IIINA de la Pointe, depuis le chemin de Boudou | CU Toulouse Métropole | 1 158 |
| 43 | Réseau vert (cycles et piétons) au sud de l'Hers, secteur Triasis | CU Toulouse Métropole | 2 782 |
| 44 | Réseau vert (cycles et piétons) vers Fonbeauzard | CU Toulouse Métropole | 416 |
| 45 | Réseau vert (cycles et piétons) au nord de l'Hers | CU Toulouse Métropole | 12 228 |
| | TOTAL Voirie | | 109 638 m² |
| 2 - Ouvrages publics & Infrastructure | | | |
| 13 | Extension du complexe sportif | Commune | 13 500 |
| 33 | Bassin d'orage intégré à un parc urbain à proximité des équipements scolaires, sportifs et de loisirs du pôle urbain central au nord de l'Hers. | CU Toulouse Métropole | 6 164 |
| 41 | Equipements publics urbains et école | Commune | 7 859 |
| 46 | Aménagement d'un bassin d'orage | CU Toulouse Métropole | 6 558 |
| | TOTAL Ouvrages publics et infrastructure | | 36 334 m² |
| | TOTAL ER | | 143 715 m² |

## 4.8 Synthèse des modifications

Règlement graphique modifié

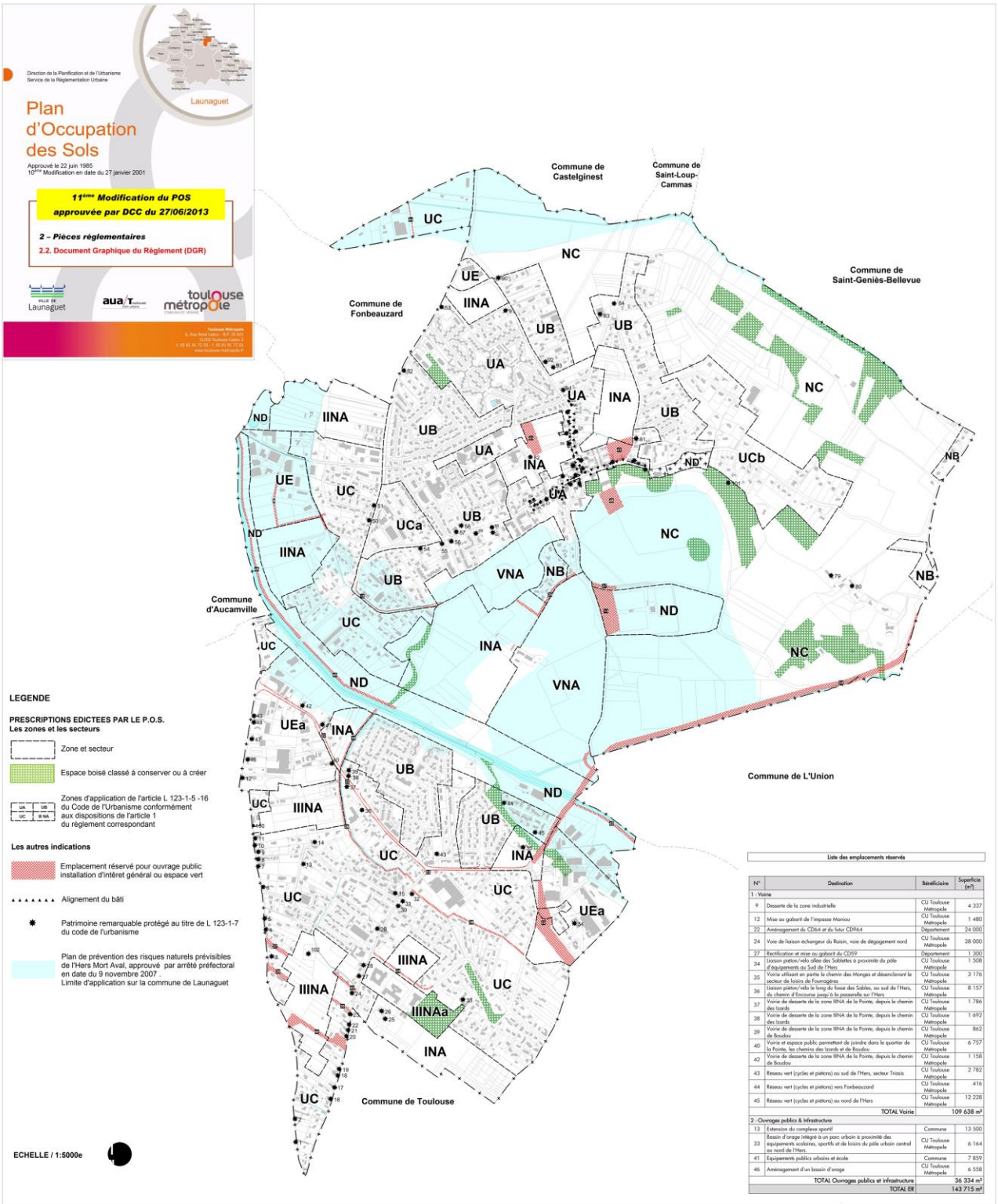


Tableau d'évolution des superficies

| | Superficie en ha | |
|---|---|---|
| | POS en vigueur | Modification 11 |
| Zones U | 273,7 | 314,9 |
| Zones NA | 142,7 | 128,8 |
| Zones NB | 5,0 | 5,0 |
| Zones NC | 214,9 | 211,8 |
| Zones ND | 42,8 | 45,7 |
| ZAC Noyers | 4,6 | - |
| ZAC Palenques | 8,9 | - |
| ZAC Pesquiès | 13,7 | - |
| Total général | 709,1 | 708,9 |

# 5. INCIDENCE DU PROJET DE MODIFICATION DU POS AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

## 5.1 Incidences sur les milieux naturels

Les milieux naturels présents sur le territoire ne sont pas impactés négativement par cette 11ème modification du POS :

- Les zones ND traduisant la continuité écologique de l'Hers identifiée au SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine ne sont pas modifiées. Au contraire, la commune inscrit deux nouveaux Emplacements Réservés (ER n°43 et 45) au règlement graphique afin d'identifier le réseau vert (cycles et piéton) qui devra à terme longer le cours d'eau qui traverse la commune.
- Toujours dans l'optique d'être compatible avec le SCoT, la modification du POS traduit règlementairement la liaison verte du Nord de la commune qui s'appuie sur le prolongement du vallon perché abritant le ruisseau de Carles et le parc du château de Fonbeauzard classés en Espaces Naturels Protégés. Cette liaison entre les deux continuités écologiques qui traversent la commune, est transcrite par une prescription de recul des implantations de 15 m de part et d'autre du ruisseau, ainsi qu'un emplacement réservé (ER n°44) le long de la route de Fonbeauzard pour l'aménagement d'une piste cyclable paysagée.
- Au sein des espaces naturels à vocation agricole de la plaine des Monges, un boisement non protégé accompagné d'une mare se retrouve au sein de la nouvelle zone naturelle VNA ouverte à l'urbanisation et autorisant les constructions ou installations à caractère sportif ou de loisir. Néanmoins, cet espace boisé et cette mare sont utilisés pour des activités pédagogiques de sensibilisation à l'environnement et la commune (qui détient le foncier) n'envisage pas leur suppression.
- Enfin, on note l'apparition de nouvelles dispositions concernant les Espaces Verts à Créer dans le règlement des zones UB, UC et IIINA : le pourcentage d'EVC est revu à la hausse afin de maintenir et développer la proportion d'espaces verts en milieu urbain.

## 5.2 Incidences sur les milieux agricoles

De manière générale, les espaces agricoles existants sont préservés dans cette modification du POS, qu'il s'agisse des coteaux du Nord/Nord-Est ou de la plaine des Monges.

Seuls quelques secteurs actuellement en zone NA (zone à urbaniser) feront disparaître des parcelles agricoles déjà isolées au sein du tissu urbain, ou à l'état de friche :

- Dans le cadre de la redéfinition des zones IIINA (zone à urbanisées, ouverte) du sud de la commune, quelques parcelles d'activités de maraîchage résiduelles sont entourées par l'urbanisation très importantes dans ce secteur en continuité avec les faubourgs toulousains. Elles sont par conséquent vouées à disparaître.
- Afin de permettre la réalisation de tennis couverts et de régulariser des jardins familiaux récemment inaugurés (au centre de la commune), un secteur d'environ 6 ha, initialement en zone naturelle INA identifiant des réserves foncières à urbaniser sous conditions, est transféré en zone naturelle VNA à caractère de sport et de loisirs. Ce secteur initialement constitué de parcelles agricoles, et identifié comme Espaces Agricoles à Préserver au SCoT de la Grande

Agglomération Toulousaine, évolue vers une vocation naturelle et récréative, au regard des équipements sportifs et de loisirs existants. De plus, on note que la commune possède l'entière maîtrise du foncier sur ce secteur ce qui garantira une utilisation conforme aux ambitions municipales.

- De la même manière, deux parcelles agricoles (AO n°49 et N°139), au centre de la commune et représentant 3 ha, ont été acquises par la municipalité en vue de l'agrandissement des infrastructures sportives mitoyennes (stade communal). Actuellement à l'état de friche, ce secteur était initialement en zone NC (vocation agricole). Or ces parcelles n'ayant plus de vocation agricole, elles passent dans le cadre de la modification en zone ND (zone naturelle autorisant les constructions et installations à caractère sportif et de loisir).

## 5.3 Incidences sur les nuisances sonores

D'une manière générale, les projets communaux sont peu consommateurs d'espace et peu générateurs de déplacements.

Néanmoins, la commune est soumise aux bruits des transports terrestres et plusieurs tronçons des RD15, RD15c, RD59, RD64 et RD64c sont inscrits à l'arrêté préfectoral de « Classement des voies bruyantes » du 18/01/2006. Le classement de ces voies induit des mesures en matière d'urbanisme en termes d'isolation acoustique et de procédures d'information détaillée dans ledit arrêté.

La réduction des déplacements en voitures permettra de réduire une part importante de ces émissions de bruit. Les déplacements en voiture sur de courtes distances seront limités par le renforcement des cheminements piétons et cyclistes. Le projet va dans ce sens en créant cinq Emplacements Réservés de cette nature (ER n°34, 36, 43, 44, 45).

Par ailleurs, le projet de Boulevard Urbain Nord (BUN) consistant à la création un axe multimodal entre les communes de Toulouse, l'Union, Launaguet, Castelginest, Gratentour, Bruguières et Pechbonnieu permettra de créer une voirie qui sera le support d'un transport en commun performant (bus en site propre) et de liaisons douces (pistes cyclables et trottoirs piétons), et qui contribuera également à structurer l'urbanisation du territoire Nord-Est de l'agglomération toulousaine.

## 5.4 Incidences sur les risques naturels et technologiques

Aucun risque technologique n'est recensé sur le territoire communal.

Cependant, il existe un risque d'inondation qui se traduit par un Plan de Prévention des Risques Inondation impactant la commune : le « PPRI de l'Hers-Mort Aval », approuvé le 24/09/2007. Pris en compte dans le règlement du PLU annulé en contentieux, il ne l'est pas dans le POS précédent redevenu opposable. La modification prévoit donc de faire référence à ce document dans le règlement de chaque zone impactée, et de renvoyer au règlement du PPRI définissant les modalités de prise en compte du risque d'inondation dans l'urbanisation en fonction des zones d'aléas. Le règlement graphique et écrit du « PPRI de l'Hers-Mort Aval » figure en annexe du POS.

## 5.1 Incidences sur le paysage et le patrimoine

Le territoire communal est marqué par deux fortes entités : la plaine des Monges, et les coteaux qui soulignent des boisements très lisibles et identifiés en tant qu'Espaces Boisés Classés au POS.

La plaine des Monges, ne peut changer de vocation (espace agricole), puisqu'elle est en grande partie identifiée en tant qu'Espace Agricole Protégé dans le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. Les seules modifications apportées concernent la création d'une zone VNA à vocation d'espace naturel et de loisir en bordure de l'urbanisation existante (jardins familiaux et futurs cours de tennis couverts), ainsi que l'agrandissement de la zone ND (vocation d'espaces naturels et de loisirs) au centre de la commune contenant les terrains de sports communaux.

Afin de préserver le paysage des coteaux, la modification du POS prévoit de conserver une limite d'emprise au sol dans le règlement du secteur UCb des Coteaux (15.5 ha). De plus, le Coefficient d'Occupations du Sol de ce secteur restera faible (0.2), permettant de conserver la forme urbaine aérée et peu urbanisée présente sur ces coteaux.

Enfin, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, une liste de 104 éléments de patrimoine bâti à protéger sur la commune a été établie. Sont recensés des éléments de petit patrimoine (noria, calvaire, murets, piliers de portail, puits, sources, … mais surtout en majorité des maisons de type « toulousaine » maraichères illustrant le passé marqué par l'activité de culture sur Launaguet.

# 6. INCIDENCE DU PROJET DE MODIFICATION DU POS AU REGARD DU RESEAU NATURA 2000

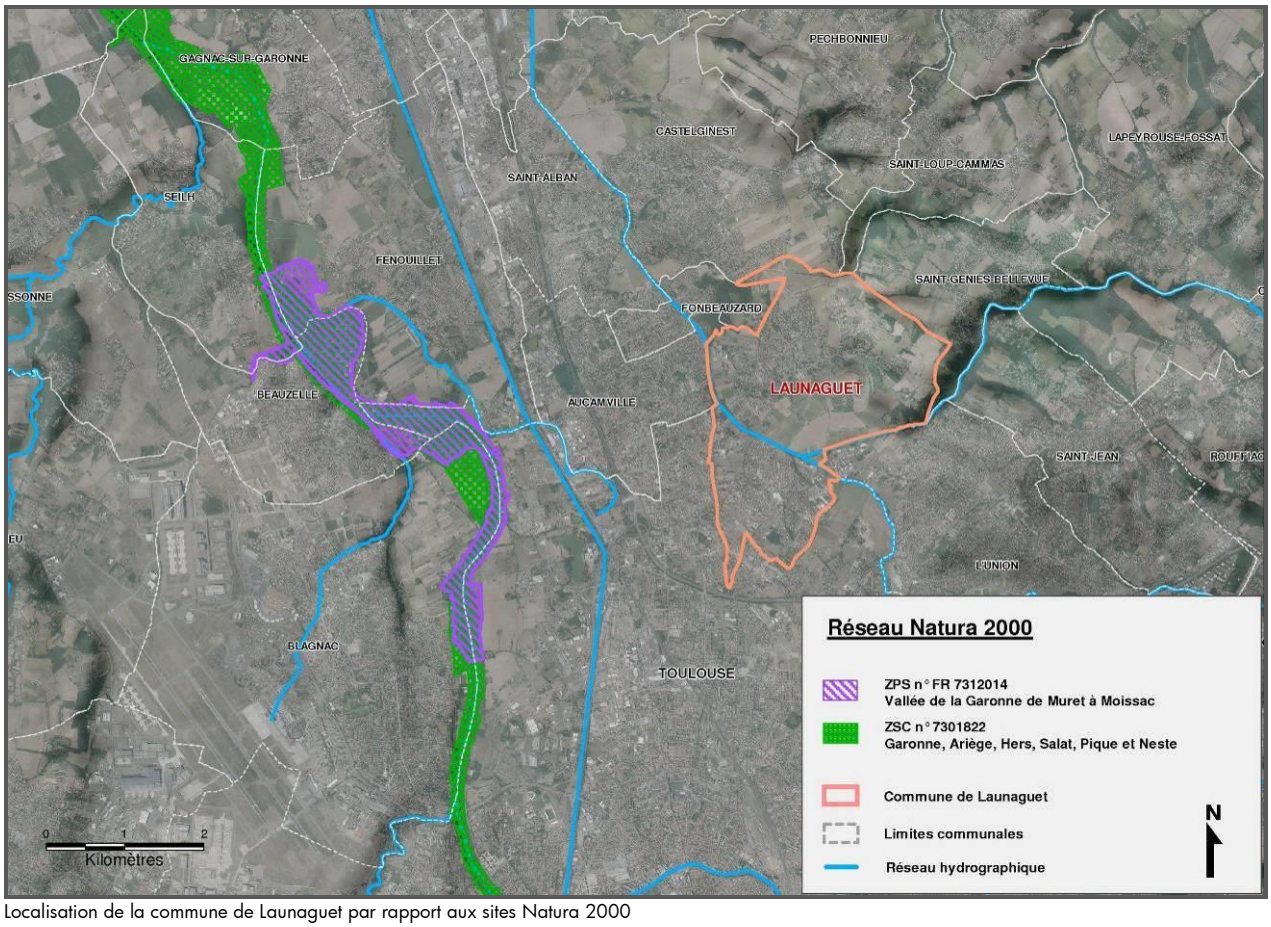
## 6.1 Une commune relativement éloignée des sites Natura 2000

La commune de Launaguet ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire, néanmoins, deux sites de protection se situent à 2.6 km de la commune, dans l'agglomération toulousaine, le long de la Garonne. Il s'agit de :

La Zone Spéciale de Conservation- ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » correspondant à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.

La Zone de Protection Spéciale -ZPS n°FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » où les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, …) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, …) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.

Plan de situation




Localisation de la commune de Launaguet par rapport aux sites Natura 2000
Source : DREAL /AUAT

## 6.2 Un projet de modification du POS portant sur plusieurs points

### 6.2.1. Favoriser l'intensification urbaine :

- Revoir les densités des zones urbaines en accord avec l'économie générale du document (art.14, art.9, art.5 et zonage des secteurs bien desservis)
- Redéfinir les zones IIINA ouvertes à l'urbanisation en cohérence avec la réalité de la configuration urbaine
- Intégration des ZAC dans les zones urbaines du POS

L'aménagement des zones concernées étant déjà réalisé ou bien entouré par l'urbanisation, il n'y aura aucun impact sur les zones Natura 2000 les plus proches.

### 6.2.2. Encourager la production de logements sociaux

- Imposer un pourcentage de 30% de logements sociaux aux opérations d'habitat d'au moins 500m² de surface de plancher dans les zones urbaines et sans seuil de surface de plancher dans les zones à urbaniser

L'aménagement des zones concernées étant déjà réalisé ou bien entouré par l'urbanisation, il n'y aura aucun impact sur les zones Natura 2000 les plus proches.

### 6.2.3. Permettre le développement des projets communaux et intercommunaux

- Préserver une liaison verte entre la continuité écologique du SCOT et le parc du Château de Fonbeauzard, dans le cadre du PUR du BUN
- Permettre la réalisation de tennis couverts et régulariser les jardins familiaux
- Préserver du foncier disponible pour l'extension des équipements sportifs

L'aménagement des zones concernées étant déjà réalisé ou bien entouré par l'urbanisation, il n'y aura aucun impact sur les zones Natura 2000 les plus proches.

### 6.2.4. Rétablir les cohérences entre le plan de zonage et l'organisation du territoire

- Secteur de la Saudrune (UE) : intégrer la zone pavillonnaire en UC
- Avenue des Nobles (1NA) : intégrer les parcelles bâties en UA

Les secteurs concernés étant déjà urbanisés, il n'y aura aucun impact sur les zones Natura 2000 les plus proches.

### 6.2.5. Régulariser les dispositions du POS qui ne sont plus cohérentes avec le contexte réglementaire

- Reformuler l'article V des dispositions générales relatif aux équipements publics
- Insérer les dispositions usuelles des documents d'urbanisme des communes de Toulouse Métropole concernant les réseaux (art. 3 et 4)
- Harmoniser les règles de stationnement (art. 12)
- Remplacer les mentions relatives aux surfaces de plancher hors œuvre nette (SHON) et brute (SHOB) par la surface de plancher

Ces dispositions règlementaires n'auront aucun impact sur les zones Natura 2000 les plus proches.

### 6.2.6. Adapter certaines dispositions pour retrouver un règlement plus en adéquation avec la réalité de la forme urbaine

- Revoir certains prospects (art. 6, 7, 8, 10)
- Aspect des constructions (art.11)
- Dispositions concernant les espaces verts à créer (art.13)
- Préserver le patrimoine communal

Ces dispositions règlementaires n'auront aucun impact sur les zones Natura 2000 les plus proches.

### 6.2.7. Mettre à jour les emplacements réservés

La mise à jour des Emplacements réservés de la commune n'aura aucun impact sur les zones Natura 2000 les plus proches.