Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCC du 27 juin 2013
Mise à jour par arrêté de Toulouse métropole du 13 décembre 2013
Mise en compatibilité par DUP du 04 janvier 2016

Mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Piquepeyre par arrêté préfectoral du 24 octobre 2017

1 – Rapport de présentation

1.1. Notice explicative

Fenouillet sur Canal et Garonne

aua/Toulouse aire métropolitaine

toulouse métropole

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

SOMMAIRE

1 – PROCEDURE ET MISE EN OEUVRE **01**

- ❒ Rappel de l'évolution du document d'urbanisme 01
- ❒ Exposé du choix de la procédure 01

2 - LE PROJET **03**

- ❒ Historique de la procédure de ZAC 03
- ❒ Localisation de la zone d'aménagement concerté de Piquepeyre 04
- ❒ Le contexte foncier 05
- ❒ Les occupations existantes du site 05
- ❒ L'accessibilité 06
- ❒ Le programme 08

3 – SITUATION DU PROJET LE PROJET DANS LE PLU OPPOSABLE **09**

- ❒ Dans le rapport de présentation 10
- ❒ Dans le PADD 12
- ❒ Dans le règlement 15

4 – INSCRIPTION DU PROJET DANS LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCoT) **19**

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

- ❒ Principe 25
- ❒ L'orientation d'aménagement 26
- ❒ La traduction règlementaire 32
- ❒ Mise à jour annexe : Périmètre de ZAC 44

1 – PROCÉDURE ET MISE EN OEUVRE

❒ RAPPEL DE L'ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

La commune de Fenouillet est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 27 juin 2013.

Il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

→ Une mise à jour par arrêté de Toulouse Métropole du 13 décembre 2013 dont l'objet été la mise à jour du document « 5.1.2. Plan de Prévention des Risques Naturels « Inondation » (PPRI) »

→ Une mise en compatibilité, approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 4 janvier 2016, dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour le Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO).

❒ EXPOSÉ DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

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

❒ HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE DE ZAC

CONCERTATION

① Par délibération du conseil municipal en date du 03 septembre 2002 la commune de Fenouillet a décidé de procéder à la concertation préalable à la création de la ZAC.

CRÉATION

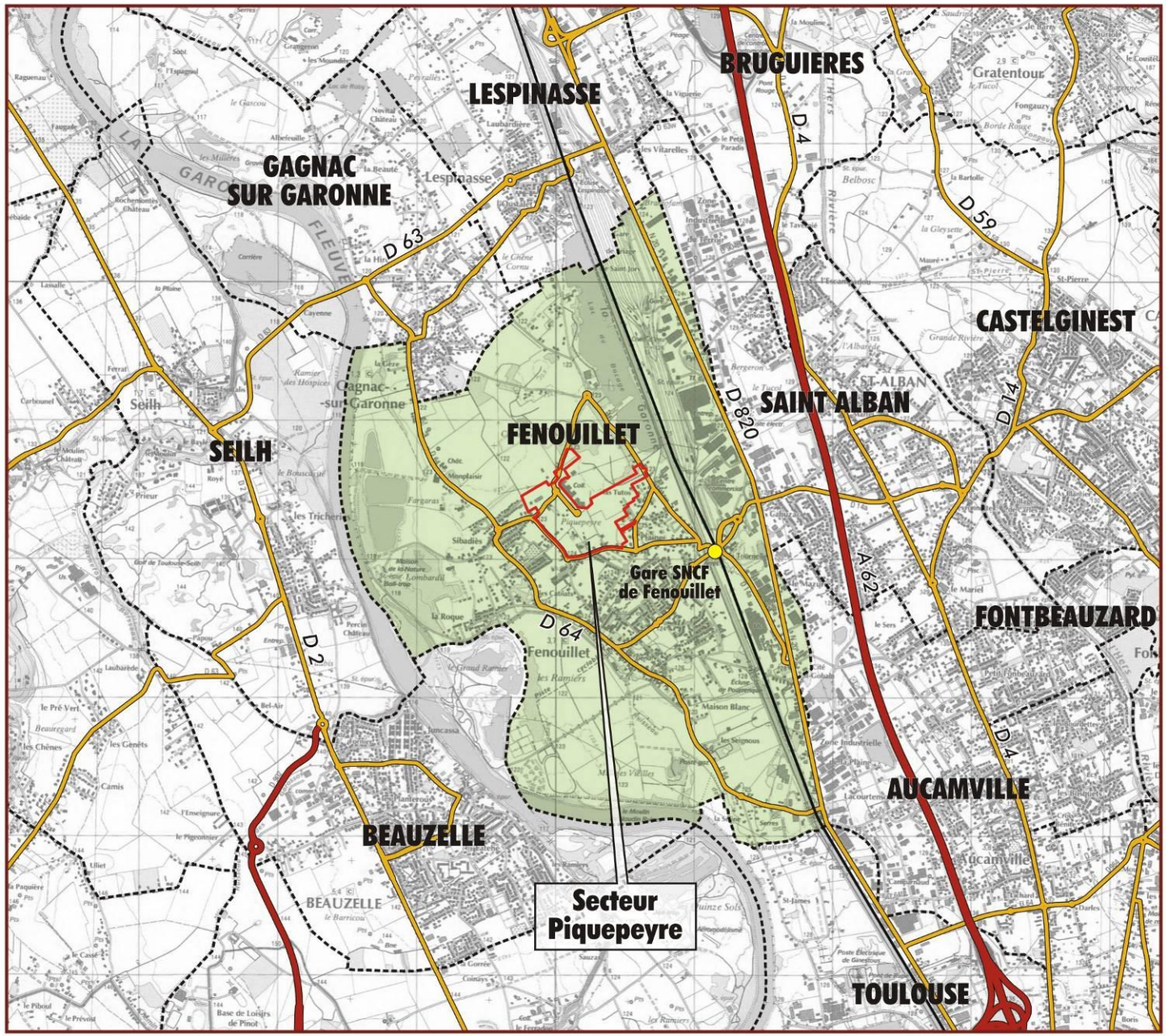
② Par délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2003 la commune de Fenouillet a approuvé le bilan de la concertation et a décidé de créer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du « Piquepeyre ».
Elle a fait l'objet de deux modifications successives approuvées respectivement par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2006 et du 24 avril 2012

MISE CONCURRENCE

③ Lancement de l'appel d'offre pour l'attribution d'une concession d'aménagement le 12 janvier 2012
Aménageur retenu OPPIDEA

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

❒ LOCALISATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE PIQUEPEYRE



❒ LE CONTEXTE FONCIER

La commune de Fenouillet fortement impactée par les crues de Garonne dispose d'une réserve foncière en continuité de son périmètre urbanisé central. Au regard du Plan Local d'Urbanisme, ces réserves sont actuellement classées en zone AU0 pour une surface de 48 hectares dont un secteur $AU0_1$ recouvre le périmètre de la ZAC de Piquepeyre pour une surface de 30 hectares, destinée à un programme mixte à dominante d'habitat.
La zone AU0 restante étant réservée à plus long terme à une deuxième phase d'aménagement de ce secteur.



❒ LES OCCUPATIONS EXISTANTES DU SITE

Le périmètre d'opération est constitué actuellement par la juxtaposition ;
- d'espaces agricoles majoritaires,
- de zones naturelles,
- de zones d'habitat diffus ; et il jouxte le secteur du collège.

Compte-tenu de l'existence de ce tissu de propriétés bâties, la concertation avec le public, prévue dans le cadre de la ZAC a été menée en étroite collaboration avec les propriétaires concernés par l'opération.

Il a résulté de cette concertation l'engagement, de la collectivité d'intégrer les constructions existantes, notamment à vocation d'habitation.

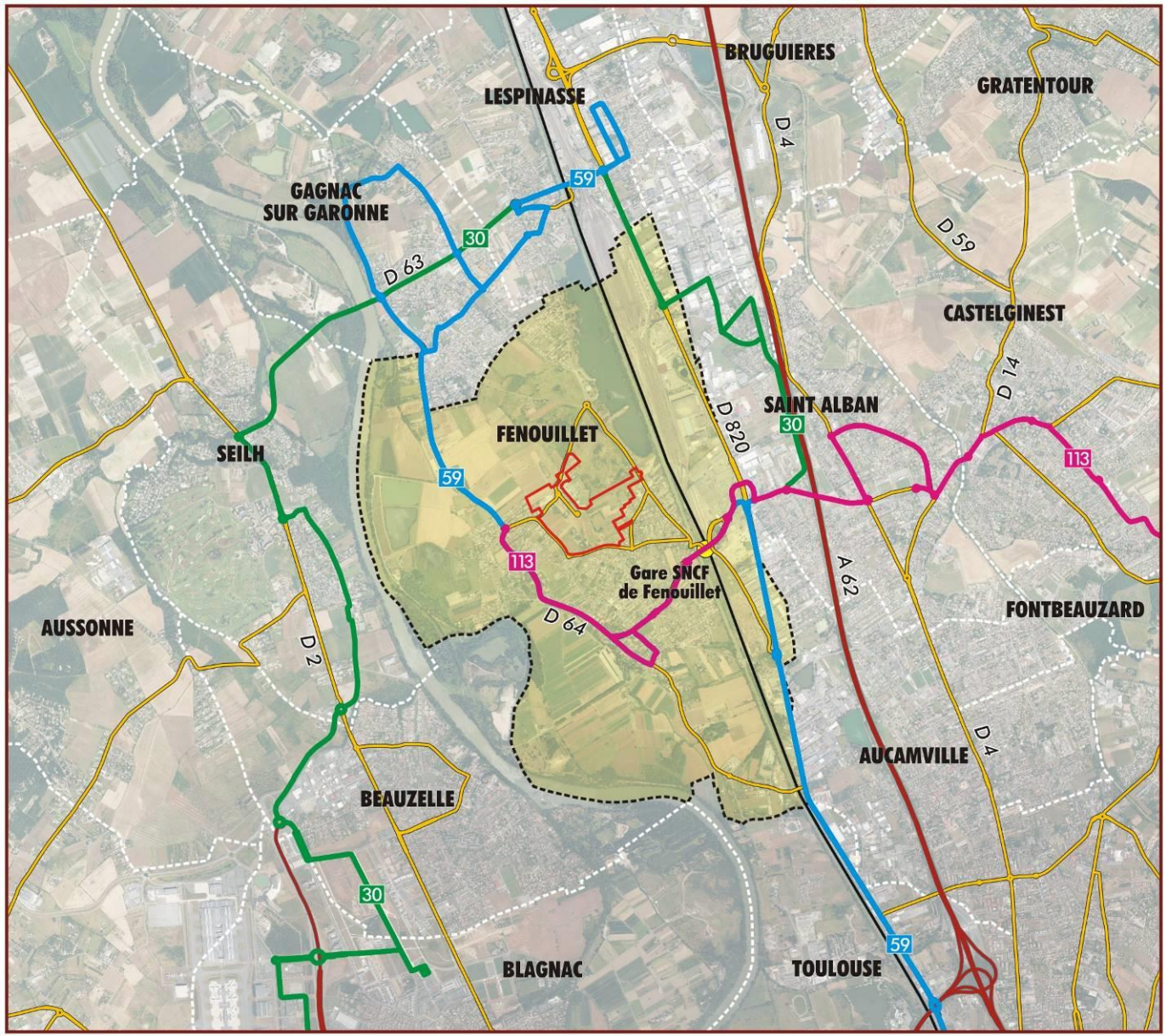
❒ L'ACCESSIBILITÉ

↳ Le réseau routier

→ Connexion directe sur la RD64 via la rue des Ormeaux.

↳ Le réseau Mode doux :

La ZAC intègre un réseau de sentes piétonnes, traverses paysagères, espaces partagés ainsi que 2 pistes cyclables dédiés qui :
- Participent à la consolidation du maillage existant (lien avec la centre bourg, le collège)
- s'inscrivent dans la continuité des réflexions actuellement menée sur le secteur Nord Toulousain pour renforcer à terme ce maillage (lien avec le canal latéral, la gare multimodale)



Les transports en commun

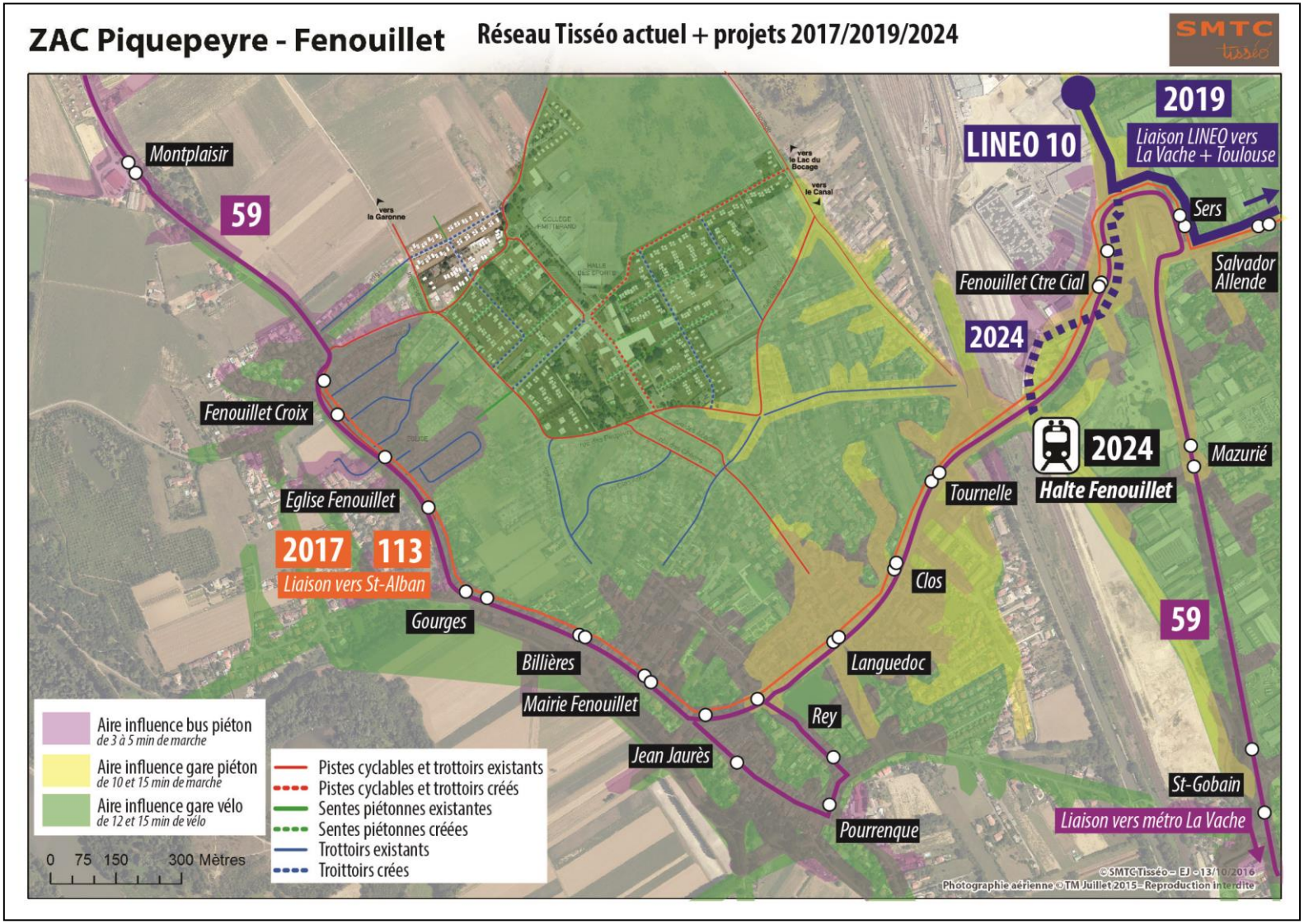
→ La ligne 30 du réseau Tisséo : Dessert le centre commercial de Fenouillet au terminus à l'aéroport de Toulouse-Blagnac sans toutefois desservir le secteur de la ZAC.

→ La ligne 59 du réseau Tisséo : Dessert la commune de Fenouillet sur la RD 64 et relie le quartier La Vache de Toulouse, à la commune de Lespinasse.

→ La ligne 113 du réseau Tisséo : Dessert la commune de Fenouillet sur la RD 64 avec le terminus à Fenouillet Croix sur la RD64 et relie Pechbonnieu Collège.

→ La halte SNCF de Fenouillet à 1 km

→ Le tracé de principe de l'aménagement de la RD 820, prévu au SCoT.



Evolution du réseau

Dès 2019 les premiers habitants pourront se déplacer en utilisant :

- la ligne de bus 59 qui passe à proximité immédiate de la ZAC et dessert la ligne de métro B (station La Vache)
- la ligne de bus 113 qui emprunte le même itinéraire dans Fenouillet et qui permet d'accéder aux services situés sur les communes voisines (Saint-Alban, Castelginest).
- une connexion sera également possible avec le LINEO 10 qui effectuera son terminus au centre commercial de Fenouillet.

A partir de 2024 la halte de Fenouillet bénéficiera d'une offre au ¼ d'heure qui la rendra très attractive pour les usagers. Ils auront ainsi la possibilité de rejoindre la gare de Toulouse Matabiau en 10 minutes.

A cet horizon, la gare de Fenouillet deviendra un point majeur du réseau de transports en commun.

Les lignes du secteur seront organisées en rabattement ou en connexion avec la gare et le LINEO pour une meilleure complémentarité de l'offre en transports en commun.

❒ LE PROGRAMME

Destination de la ZAC

Le projet

La programmation de logements à l'intérieur de la ZAC est estimée à environ 630 logements.

Le programme prévisionnel de la ZAC de Piquepeyre est le suivant :

- Environ 18 ha destinés à l'habitat
- Environ 7 ha destinés aux espaces et équipements publics (super et infrastructures)

Le secteur de la ZAC est aujourd'hui en zone AU01 fermée, jouxtée par deux zones AU0 au Nord-Est et Nord-Ouest, dont l'urbanisation est prévue à long terme.

Pour permettre l'aménagement et la construction dans la ZAC, une mise en compatibilité du PLU sera donc nécessaire, afin de pouvoir satisfaire aux exigences réglementaires, et de permettre l'émergence d'un quartier à part entière sur le secteur.
Dans cet esprit, une crèche, un groupe scolaire et une salle polyvalente sont prévus afin de répondre aux besoins existants et induits par le projet.

3 – SITUATION DU PROJET DANS LE PLU OPPOSABLE

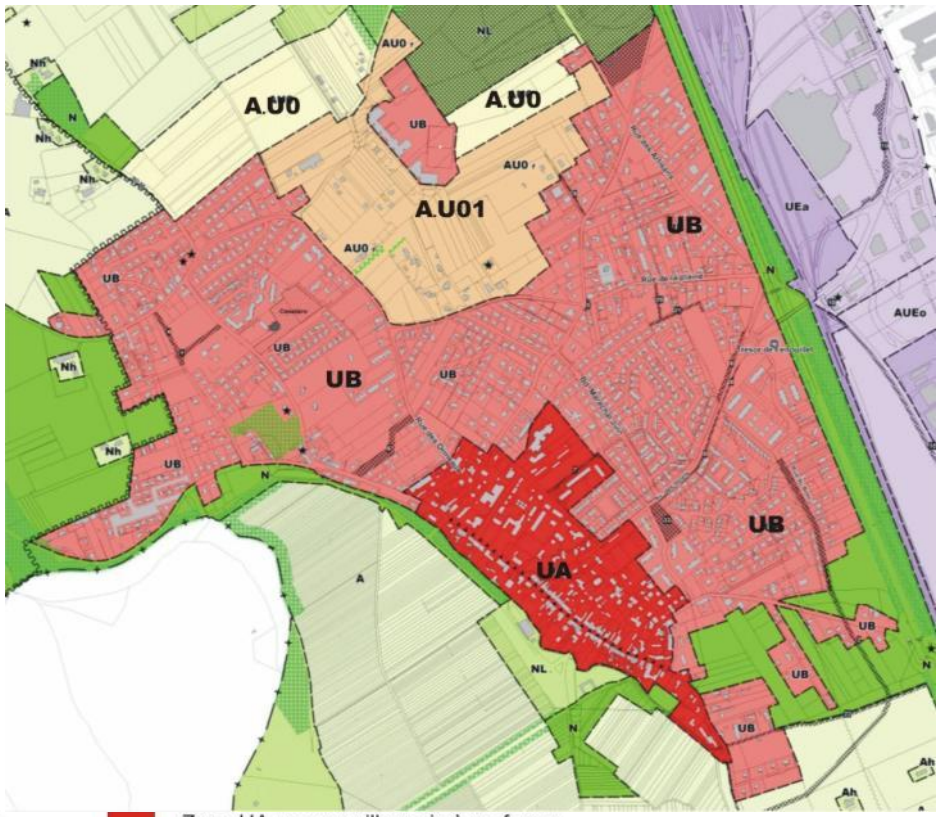
❒ DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

Extrait du rapport de présentation (page 106) du PLU opposable

La couronne urbaine gravitant autour du noyau villageois est inachevée au du Nord du noyau villageois. Il subsiste aujourd'hui **une vaste emprise foncière disponible** localisée dans le secteur de Piquepeyre.
Cette emprise foncière est classée dans le PLU en **zones AU01 et AU0**, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen et long terme, dans l'attente de travaux d'aménagement préalables, à savoir :

- un **renforcement** préalable de la **capacité de traitement des eaux usées** de la **station d'épuration**.
- la **création de nouvelles voies qui assureront la desserte routière et TC** du site, ces voies prendront appui sur le réseau viaire existant.

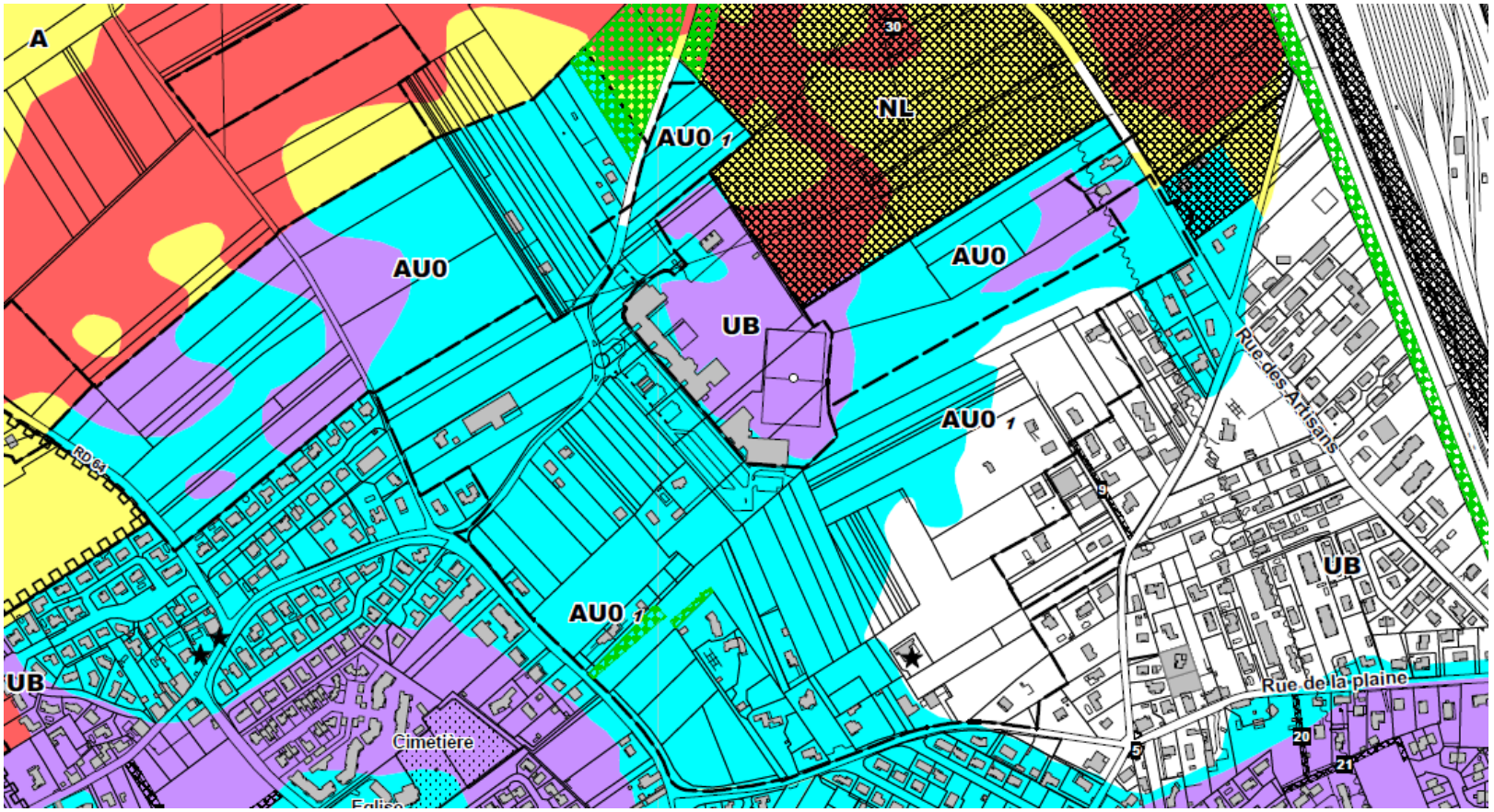
Les nouveaux quartiers qui seront érigés sur ces emprises foncières classées en AU01 et AU0, viendront **consolider et structurer la partie Nord de la ville**.
D'un point de vue règlementaire, le choix de classer la couronne urbaine entourant le noyau villageois en deux zones, (UB pour les secteurs bâtis à densifier et AU0/AU01 pour le développement urbain futur), permet clarifier la lecture du PLU et de tendre vers une **homogénéisation des principes de compositions urbaines sur l'ensemble de ces quartiers**.


A.U0
A.U0
A.U01
UB
UB
UB
UB
UA
UB
UB
UB
UB

Extrait du rapport de présentation (page 107) du PLU opposable

La définition des sous-secteurs AU01 et AU0 dans les règlements écrit et graphique permet **d'afficher un phasage** en terme de programmation urbaine.
Cet **échéancier d'ouverture à l'urbanisation** est nécessaire pour **mettre en adéquation l'augmentation de la capacité des équipements publics** (infrastructures et superstructures) avec **la hausse démographique attendue** durant les dix prochaines années :

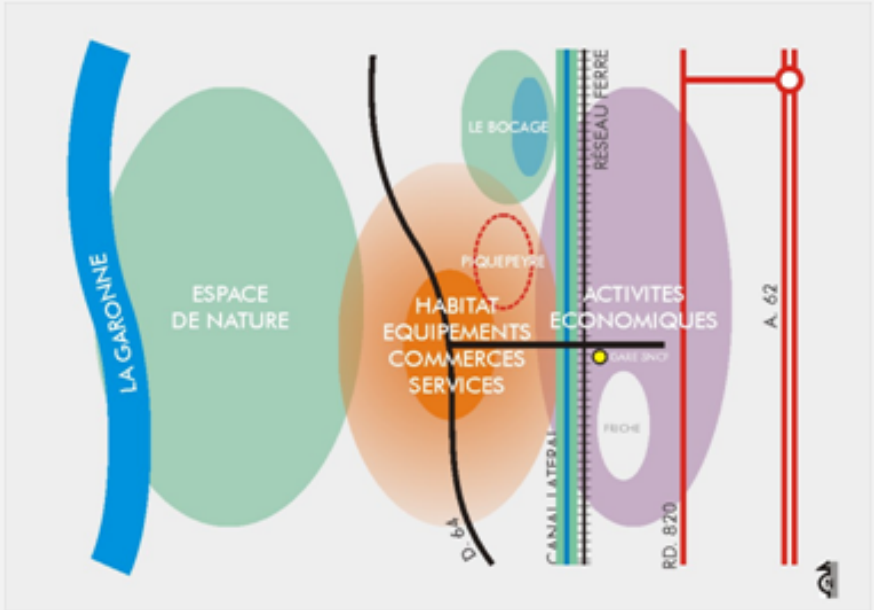
- Le **secteur AU01**, d'une surface d'environ 30 Ha, correspond à la mise en place **à** court terme d'une **opération d'habitat** projetée sous la forme de la **ZAC** Piquepeyre,
- Le **secteur AU0**, d'une surface d'environ 18 Ha, en continuité directe avec la ZAC, **constitue une réserve foncière** destinée à prolonger cette urbanisation à **long terme** au-delà de l'échéance du PLU.



❒ DANS LE PADD

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- pour un territoire communal contraint, entre rive droite de Garonne et RD 820 (ex RN 20)
- à partir d'une partition existante caractéristique de la commune



A partir d'un objectif de croissance démographique permettant d'atteindre un seuil de population **ne dépassant pas 7 500 habitants en 2020**
(4 827 habitants en 2006 et plus de 5 000 habitants estimés en 2009)

AXE 1 — AMÉNAGER LA VILLE DANS UN ESPACE DE DÉVELOPPEMENT LIMITÉ

- Conforter le noyau villageois
- Proposer un habitat plus diversifié, affirmer une mixité sociale
- Améliorer les déplacements tous modes confondus

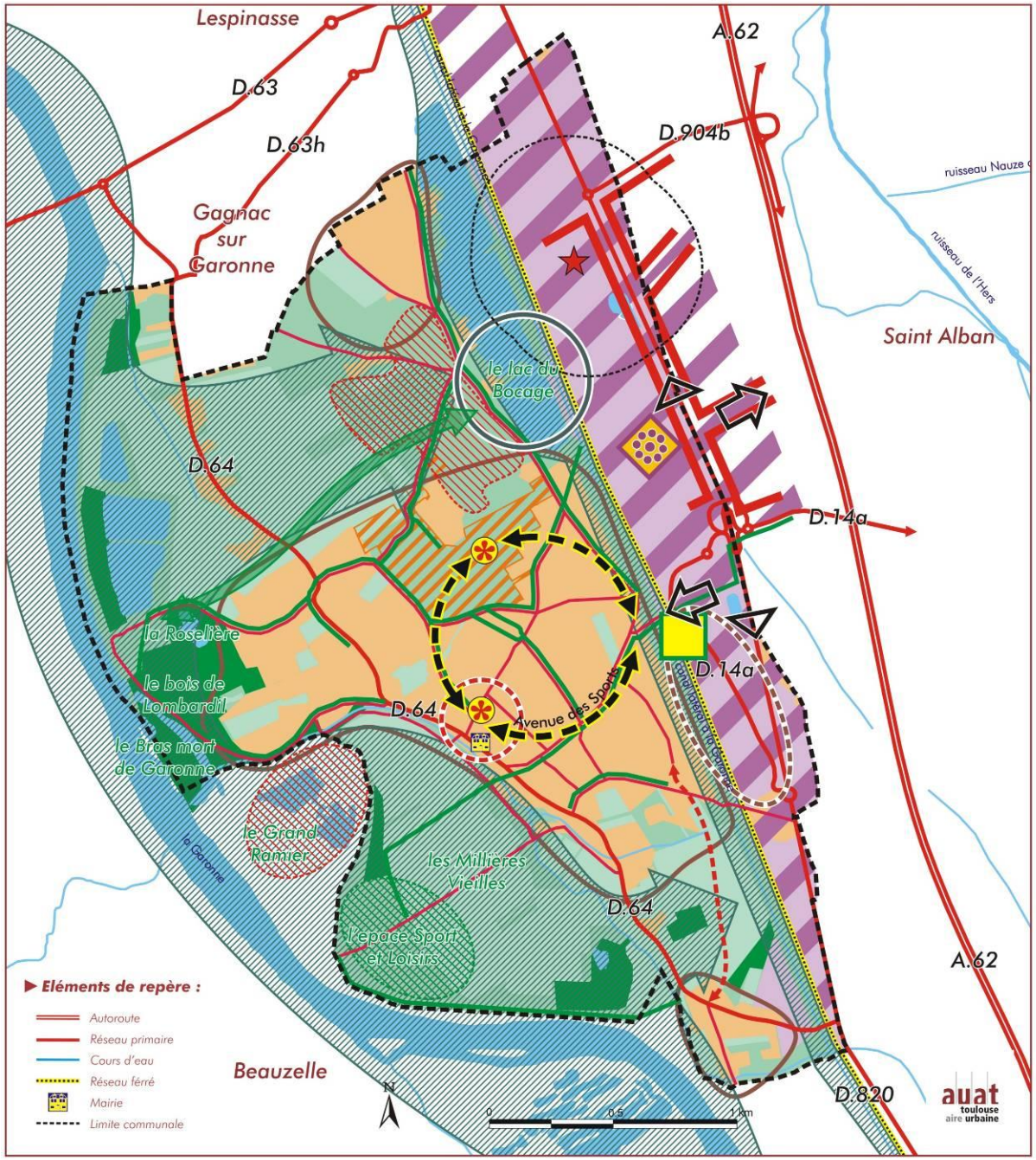
AXE 2 — RENOUVELER LE TERRITOIRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LE LONG DE LA RD 820

- Aménager la friche industrielle SOFERTI
- Redonner une nouvelle image au secteur
- Tirer parti du potentiel fort en matière de transport en commun constitué par la halte SNCF
- Retrouver une véritable entrée de ville depuis la RD 820

AXE 3 — PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES DE NATURE

- L'espace de nature de Garonne
- L'espace de nature à vocation agricole
- Le Lac du Bocage
- Une coulée verte entre Garonne et Bocage

Commune de Fenouillet - PADD : Les grandes orientations d'aménagement



AXE 1

Aménager la ville dans un espace de développement limité

- Conforter le noyau villageois
- Compléter les équipements
- Proposer un habitat plus diversifié et une mixité sociale affirmée
- Renforcer et aménager des axes majeurs

Améliorer les déplacements tous modes confondus

- A partir du réseau de voiries existant
- Compléter le maillage des voies
- A partir du réseau modes doux : piétons & cycles

AXE 2

Renouveler le territoire d'activités économiques le long de la RD 820

- Une friche industrielle à aménager
- Des activités économiques à la recherche d'une nouvelle image du secteur
- Un pôle commercial d'agglomération
- Une opportunité d'aménager une véritable entrée de ville depuis la RD 820
- Aménager un pôle multimodal

AXE 3

Préserver et valoriser les espaces de nature

L'espace de nature de Garonne :

- les Millières Vieilles
- l'espace de Sports et Loisirs
- le Grand Ramier
- le Bras mort de Garonne
- le bois de Lombardil
- la Roselière

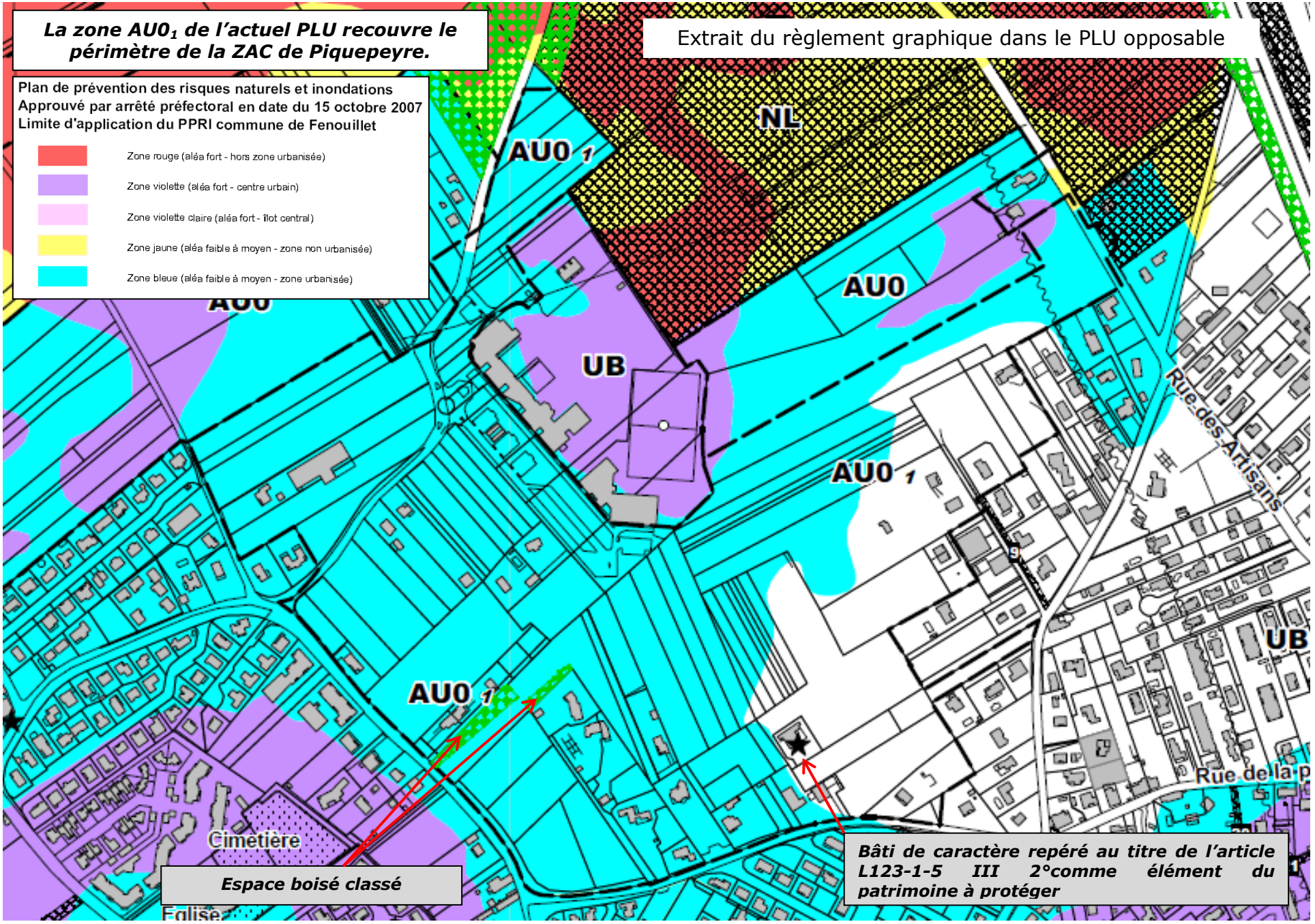
- Le lac du Bocage
- Les gravières
- Espace sports et loisirs
- Une continuum naturel entre Garonne et Bocage
- L'espace agricole
- Les bois

EXTRAIT DU PADD DANS LE PLU OPPOSABLE

«Afin de proposer un habitat plus diversifié et affirmer une mixité sociale, plusieurs programmes sont envisagés, sur différents secteurs de Fenouillet :

- L'objectif principal pour la ZAC de Piquepeyre est qu'elle puisse disposer d'un habitat diversifié permettant de répondre aux besoins : logements adaptés aux populations vieillissantes, accession à la propriété pour les jeunes ménages à des coûts acceptables, logements locatifs sociaux.
  L'offre en logements sera accompagnée de services et équipements publics. »

❒ DANS LE RÉGLEMENT



Extrait de la liste des éléments bâtis et paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III, 2°du PLU opposable

Bâti de caractère repéré au titre de l'article L123-1-5 III 2°comme élément du patrimoine à protéger

Dénomination
5) ANCIENNE FERME – RUE DES PEUPLIERS
Objet de la prescription
Bâti remarquable à protéger.
Localisation – Identification

8b rue des Peupliers	Référence cadastrale : AY0076









Description
Ancienne ferme, deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, rénovée en habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE $AU0_1$

↳ Extrait du règlement écrit de la zone AUO, du PLU opposable

ARTICLE AU0- 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toute occupation ou utilisation du sol autre que celles nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et aux ouvrages publics d'infrastructure et celles autorisées à l'article AUO-2.

Dans les secteurs soumis au risque inondation tel que repéré sur le plan graphique du présent PLU, sont interdits toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature autres que celles autorisées sous condition à l'article AUO-2.

ARTICLE AU0- 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 200m² de surface de plancher (existant + extension) et sans création de nouveau logement.

À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

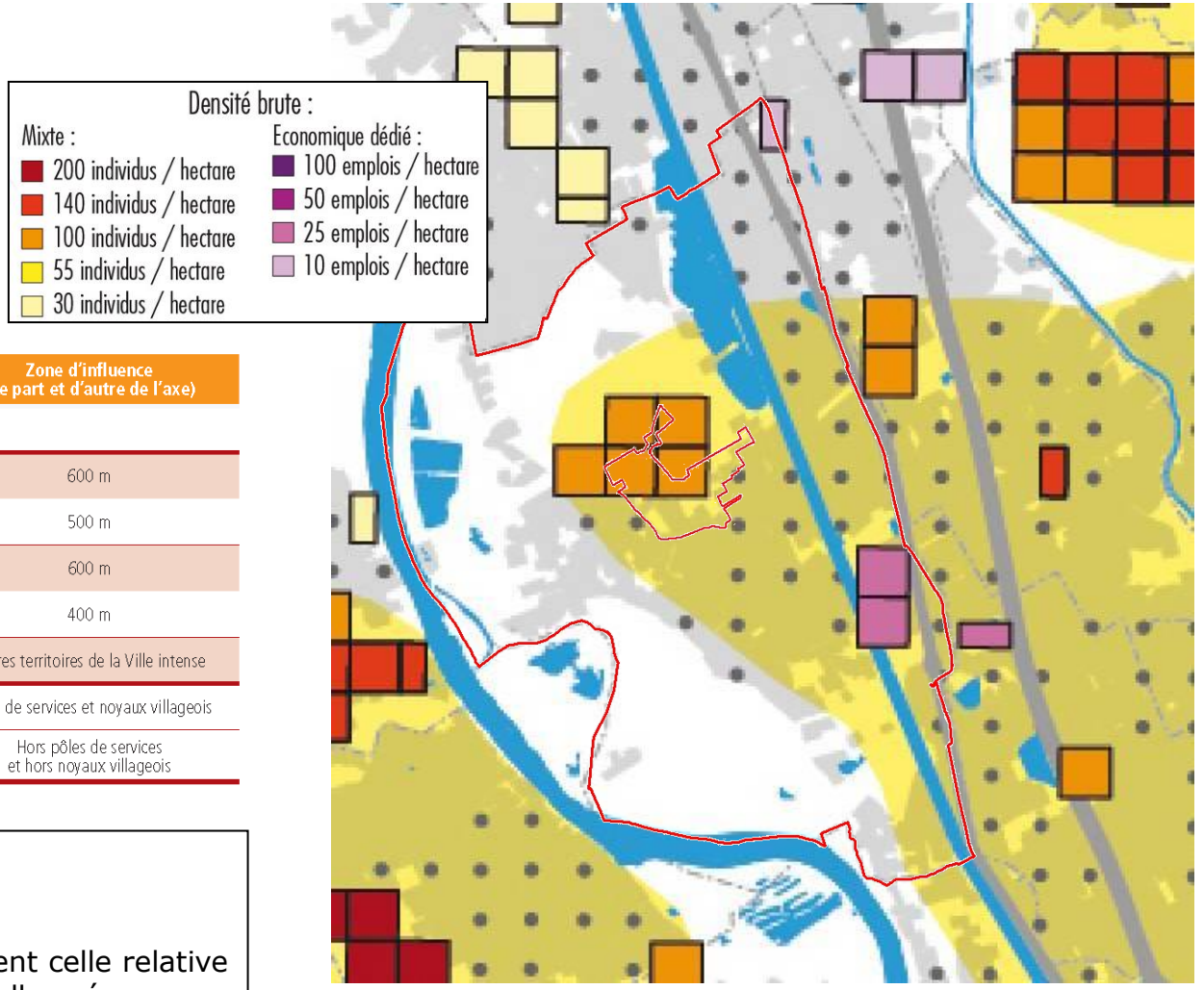
Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 et annexé au présent PLU.

4 – INSCRIPTION DU PROJET DANS LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCoT)

Approuvé le 12 juin 2012 par délibération du conseil syndical du SMEAT ;
mis en compatibilité le 25 octobre 2013 ;
Modifié le 12 décembre 2013

Le Schéma de Cohérence territorial (SCoT)

Extrait carte cohérence urbaine



Densités brutes (recommandations)

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

(1) Habitant + emploi.
(2) Bus à Haut Niveau de Service.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

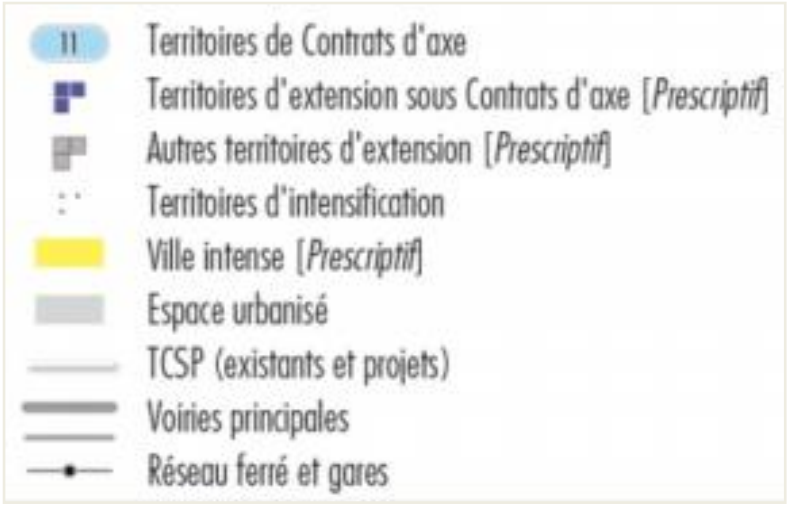
La programmation de logement de la ZAC et notamment celle relative aux logements locatifs sociaux, sera conforme avec celle prévue pour la période 2014/2019 par le PLH approuvé le 17 décembre 2015.

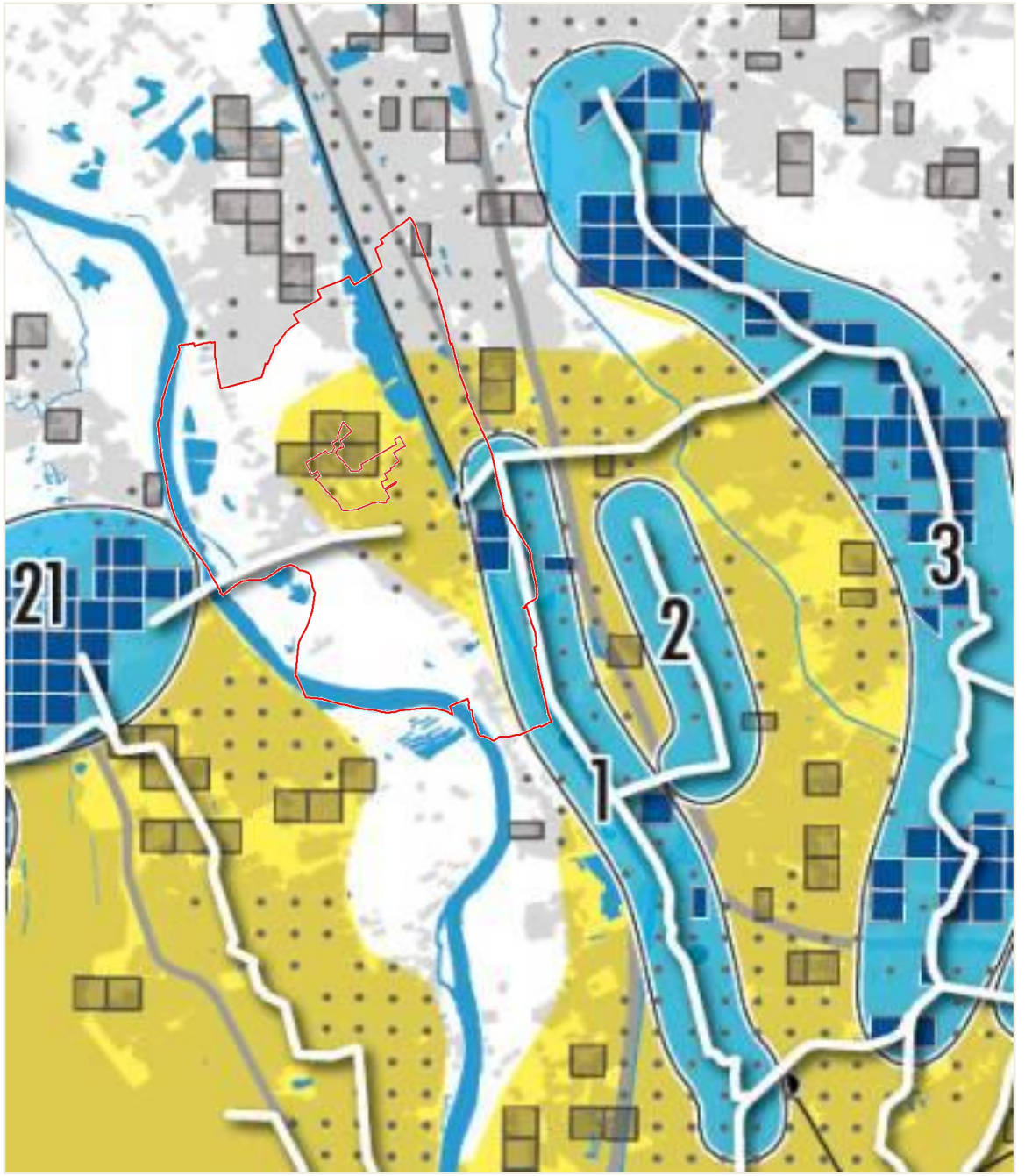
La ZAC de Piquepeyre

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

Le Schéma de Cohérence territorial (SCoT)

Cohérence urbanisme et transport.



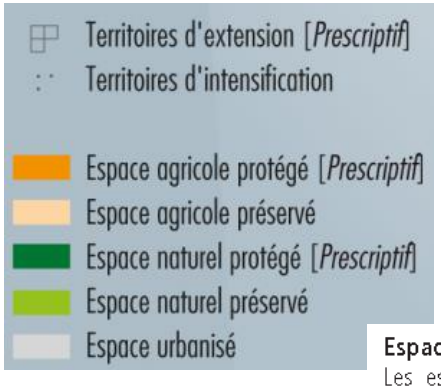


La ZAC de Piquepeyre

La ZAC de Piquepeyre ne recouvre pas un territoire de contrat d'axe.

Le Schéma de Cohérence territorial (SCoT)

Espaces naturels et agricoles



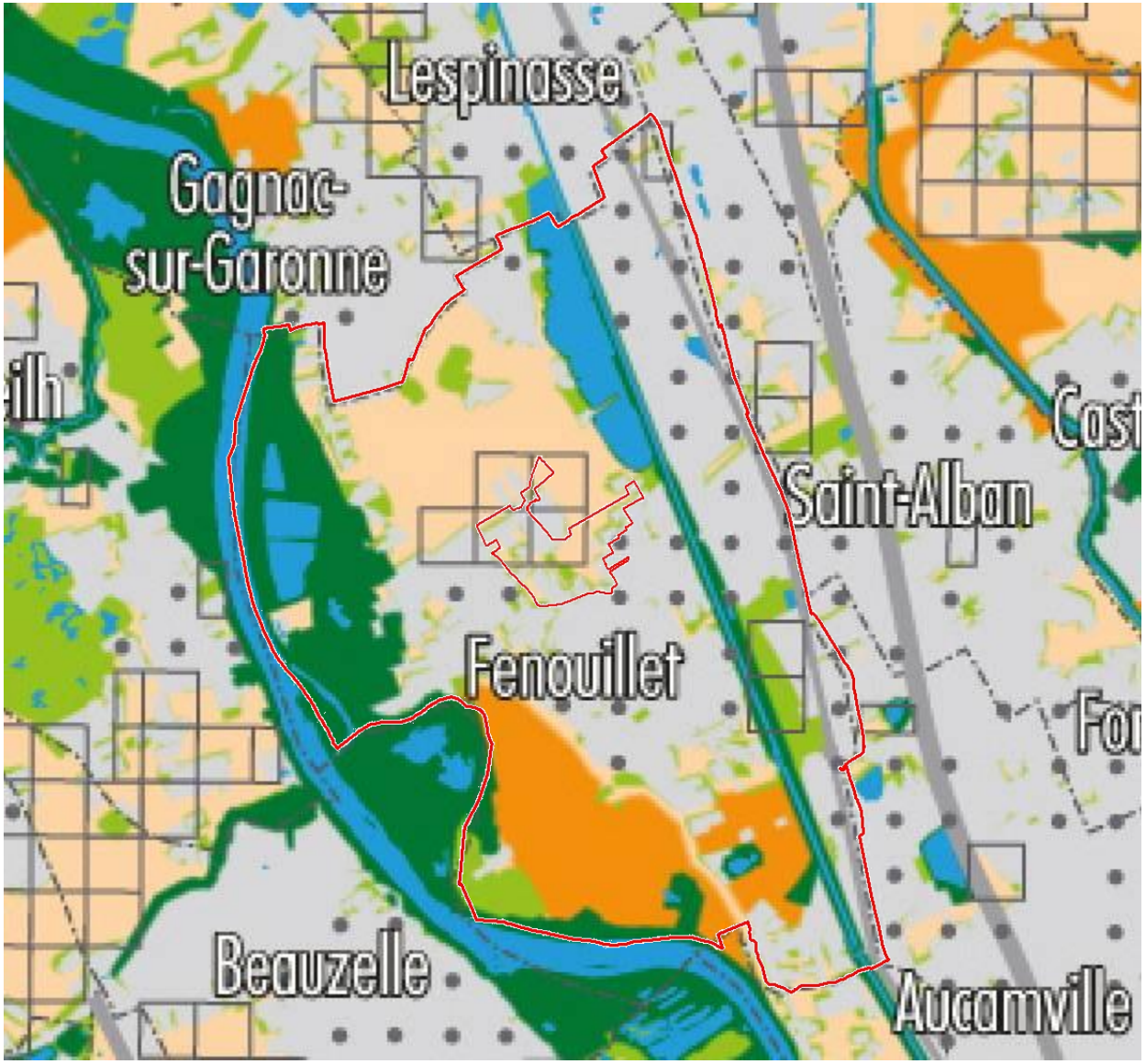
Espaces agricoles protégés
Les espaces agricoles qui présentent aujourd'hui une valeur agronomique reconnue, une continuité et une pérennité économique, propres à garantir le maintien d'une activité agricole viable, notamment à proximité immédiate de la ville. Toute urbanisation y est interdite.

Espaces agricoles préservés
Les espaces agricoles qui présentent aujourd'hui une pérennité apparemment moindre sur le long terme.
Cependant l'ensemble des terres cultivées actuellement sur le territoire est à préserver, afin de ne pas fragiliser davantage l'espace non urbain aux abords immédiats de la ville. Ainsi aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée en dehors des territoires d'extension clairement identifiés par des pixels.

Espaces naturels protégés
Les espaces naturels remarquables sont protégés sur la base des classements suivants :
- les sites d'intérêt communautaires Natura 2000 (zones spéciales de conservation et zones de protection spéciale),
- les protections de biotope,
- les réserves naturelles,
- les sites classés (à composantes naturelles avérées).

Ils comprennent également les principaux cours d'eau, canaux et surfaces en eau, les zones humides, les ripisylves, les anciennes gravières à valeur patrimoniale avérée et les espaces boisés dont la surface est supérieure ou égale à 2 hectares, ainsi que tous les autres boisements de qualité de taille inférieure.

Espaces naturels préservés
En dehors des espaces naturels protégés, définis ci-avant, les cours d'eau et les espaces de nature plus ordinaire tels que les prairies, haies, talus, bois et bosquets, espaces de nature liés au réseau hydrographique... sont préservés et entretenus afin de garantir leur pérennité.

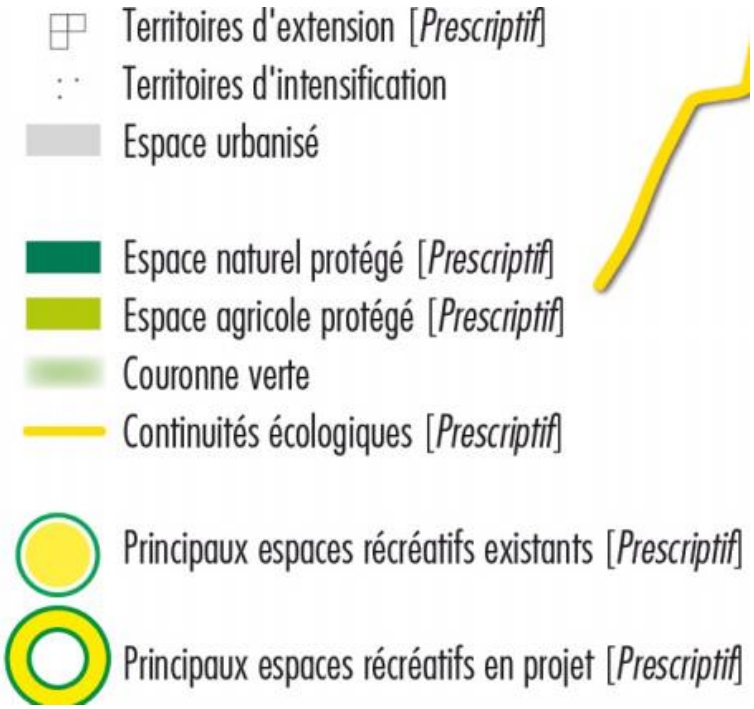


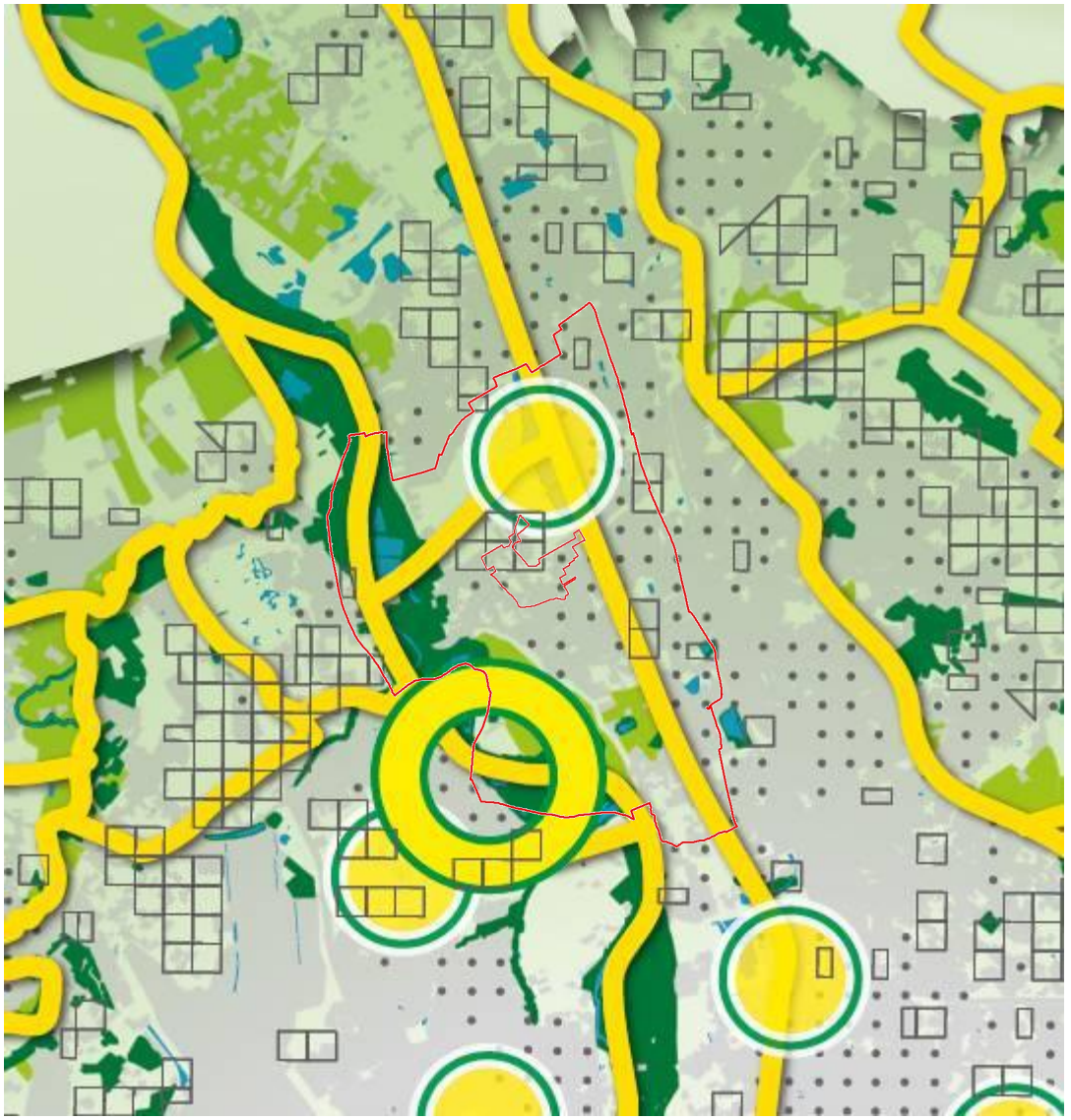
La ZAC de Piquepeyre

La ZAC de Piquepeyre ne recouvre pas d'espace agricole ou naturel à protéger.

Le Schéma de Cohérence territorial (SCoT)

Extrait carte cohérence environnementale





La ZAC de Piquepeyre

À proximité d'une continuité écologique entre canal latéral et Garonne.

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

❒ PRINCIPE

L'intégration de la ZAC de Piquepeyre dans le PLU passe par l'ouverture à l'urbanisation de la zone $AU0_1$ destinée à ce projet. Pour cela, il est nécessaire de modifier différents documents et de disposer d'une nouvelle pièce dans le dossier.

Les documents modifiés et la nouvelle pièce :

☞ **Une orientation d'aménagement**

L'objet de cette nouvelle pièce portée au PLU est de compléter les dispositions réglementaires en apportant une vision de projet. L'orientation d'aménagement présente un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.

☞ **Modification du règlement**

→ Le document graphique du PLU

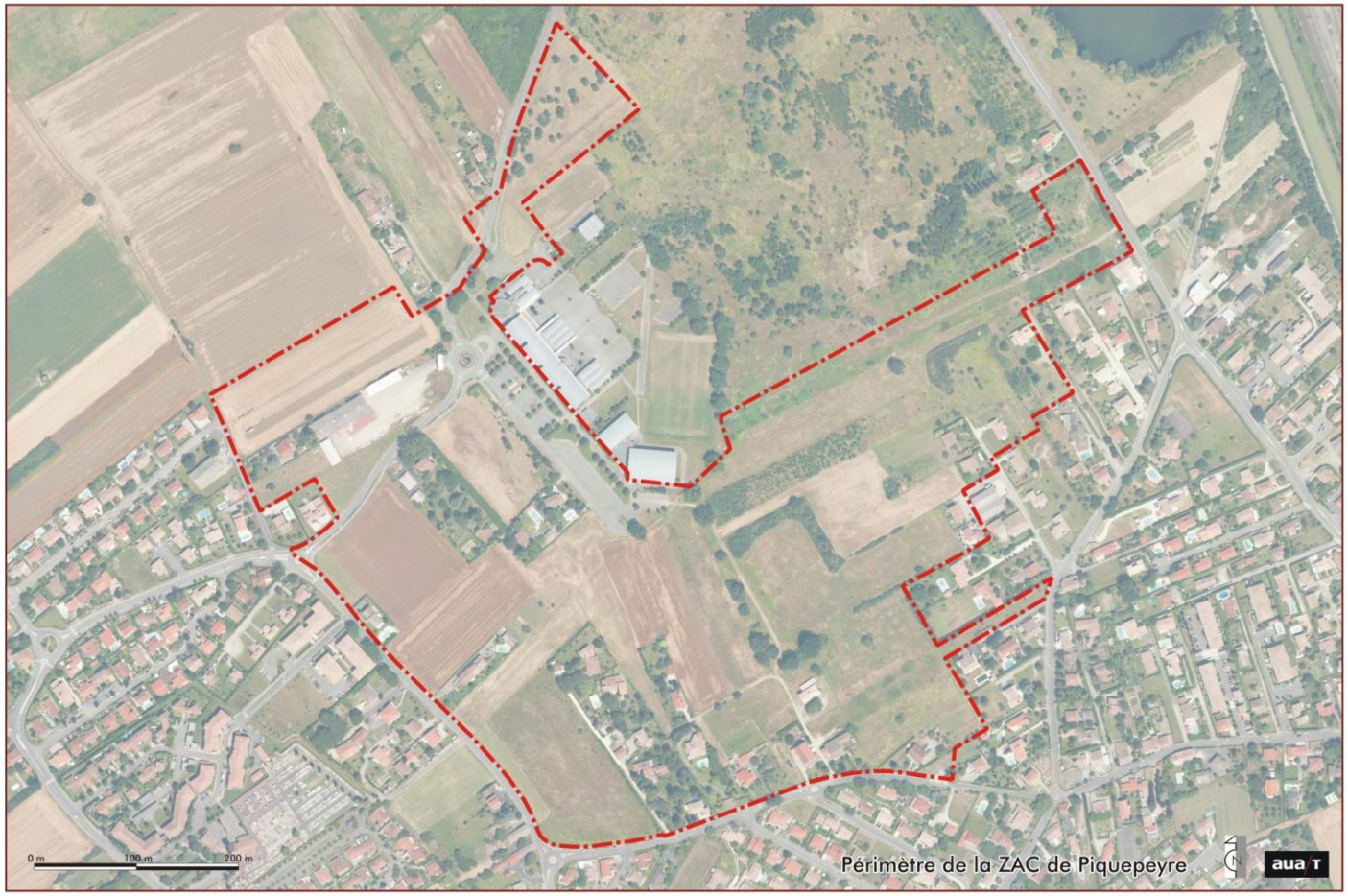
→ Le document écrit

☞ **Modification des annexes**

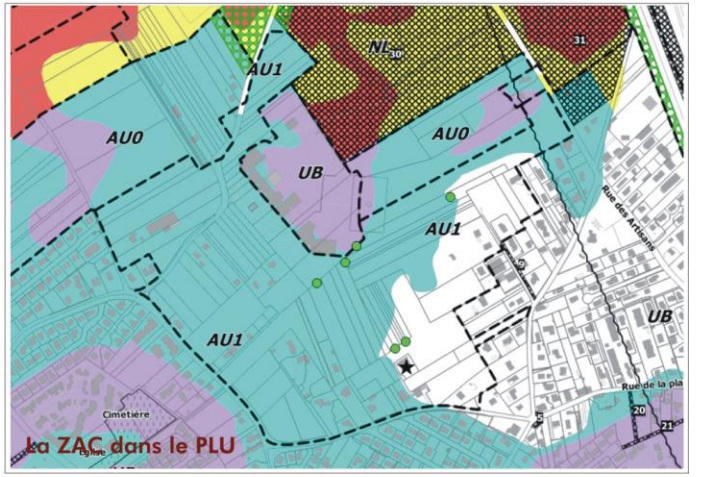
→ Le périmètre de la ZAC de Piquepeyre

❒ L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Commune de Fenouillet : Orientation d'aménagement de la ZAC de Piquepeyre







Enjeux :

Entre Canal et centre bourg de Fenouillet la ZAC dite de Piquepeyre se situe au Nord de la Métropole Toulousaine.

Dans un contexte communal fortement contraint par la zone inondable de Garonne, ce projet destiné à l'accueil d'habitat, doit permettre à la commune de prolonger la diversification de son territoire à dominante d'habitat résidentiel.

Sur une superficie de l'ordre de 30 hectares le programme prévoit la construction d'environ 630 logements, dans une diversité de forme urbaines proposant habitat pavillonnaire, habitat intermédiaire et habitat collectif, l'ensemble dans une gradation des hauteurs de R+1 à R+3.

Ce programme de construction de logement permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale.

Les principes d'aménagement

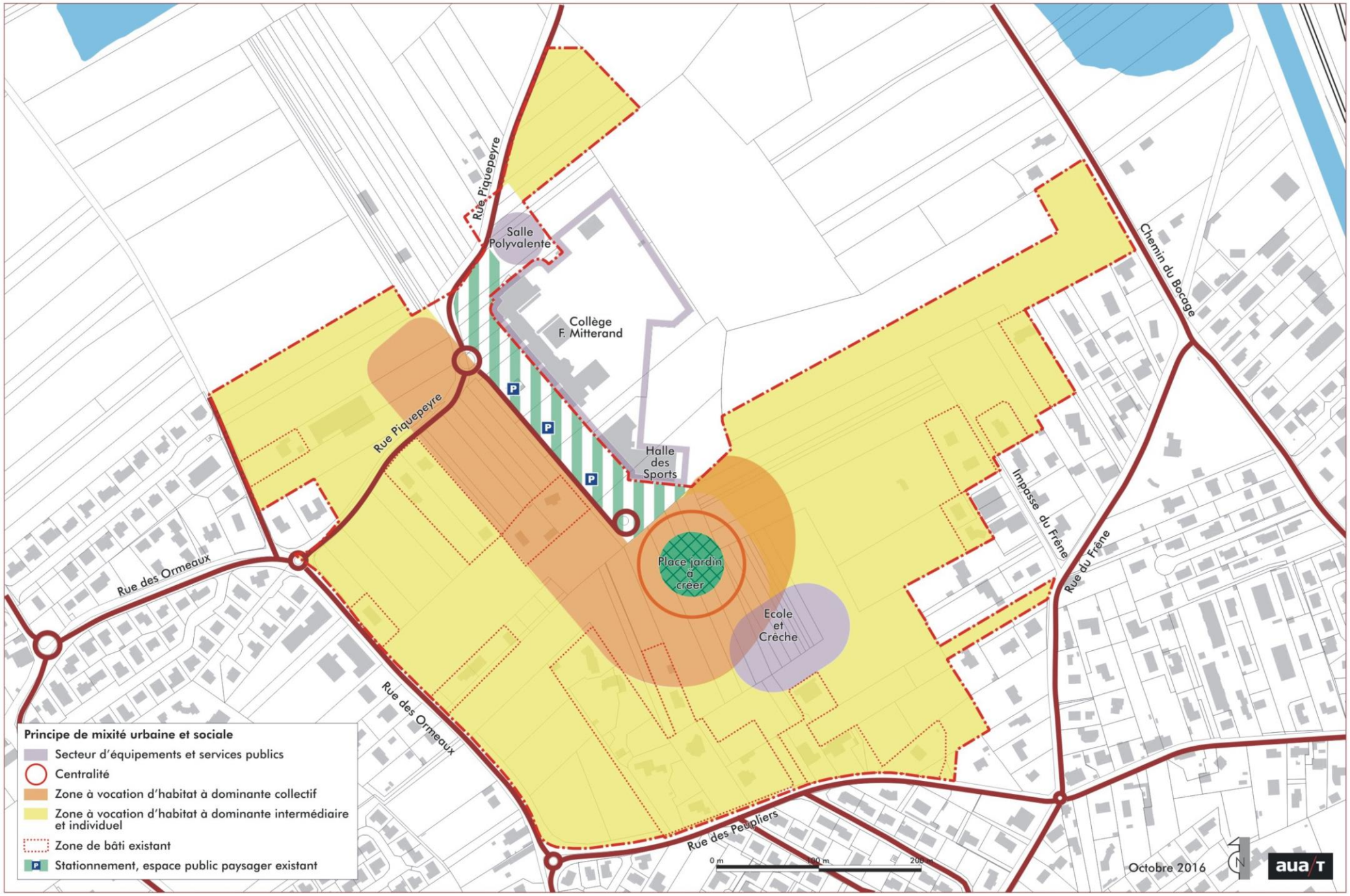
Planche 1 : Principe de mixité urbaine et sociale

Planche 2 : Principes d'accès et de desserte

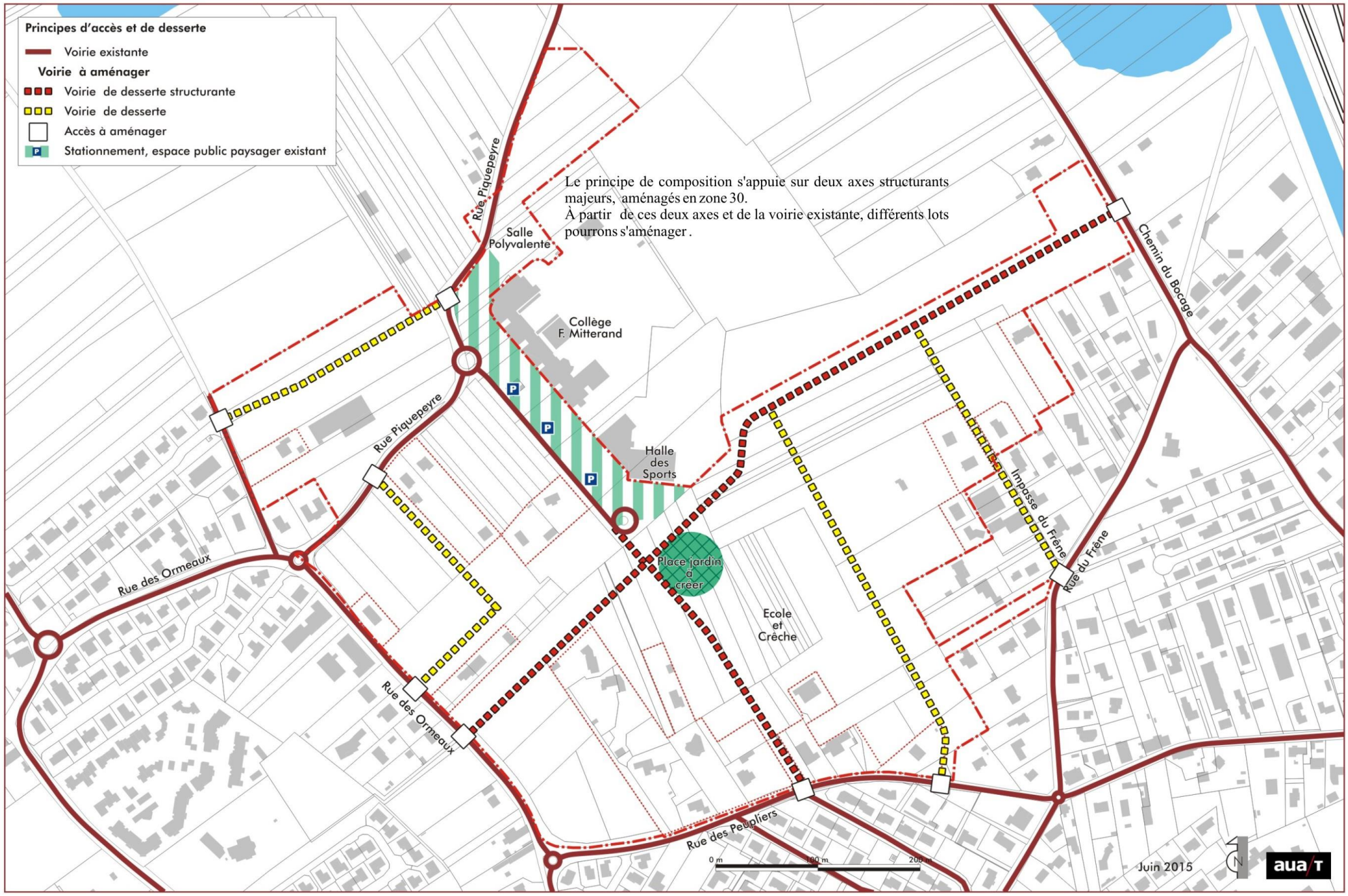
Planche 3 : Principes d'aménagement paysager

Planche 4 : Orientations d'aménagement

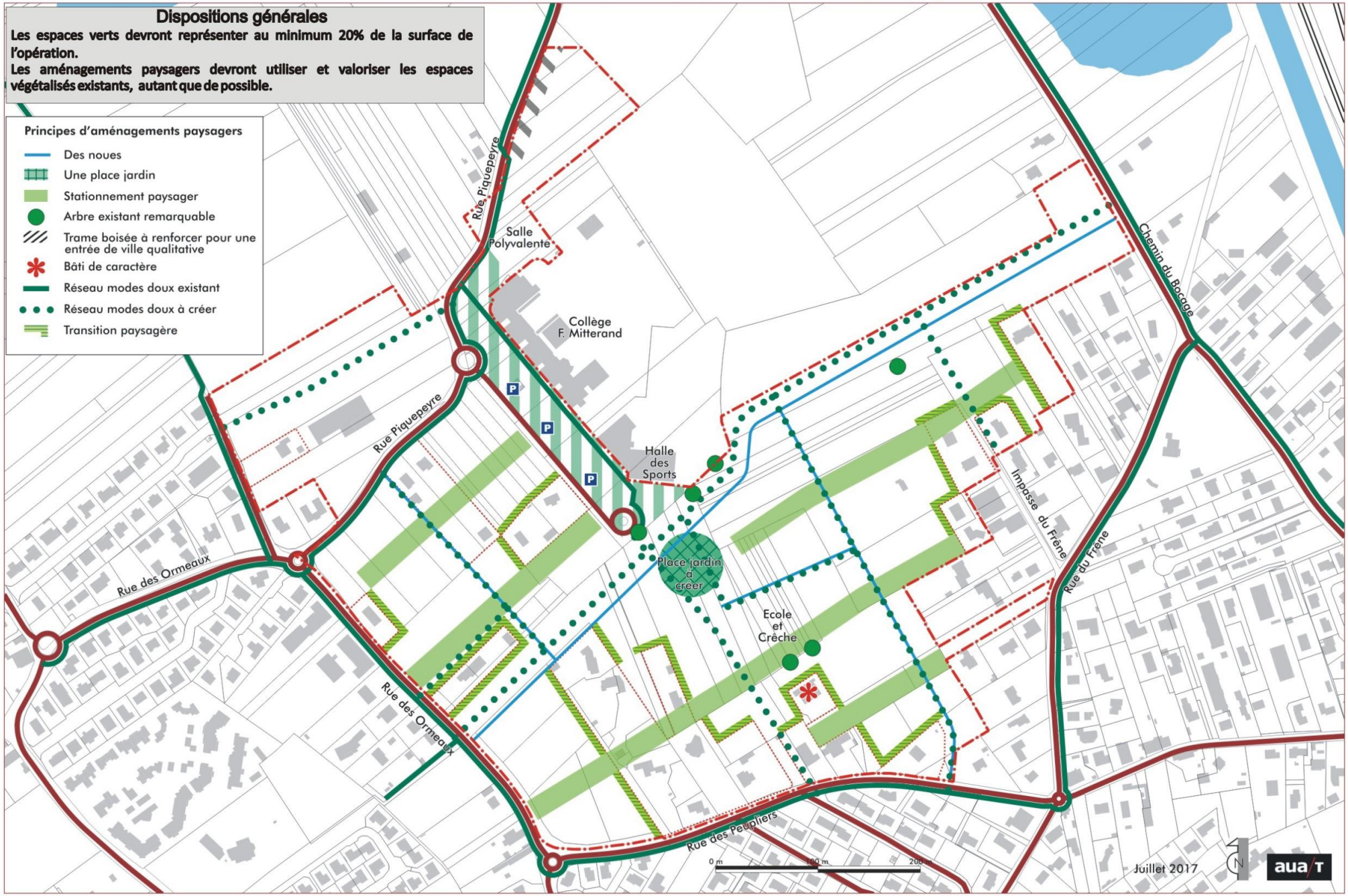
1 Principe de mixité urbaine et sociale



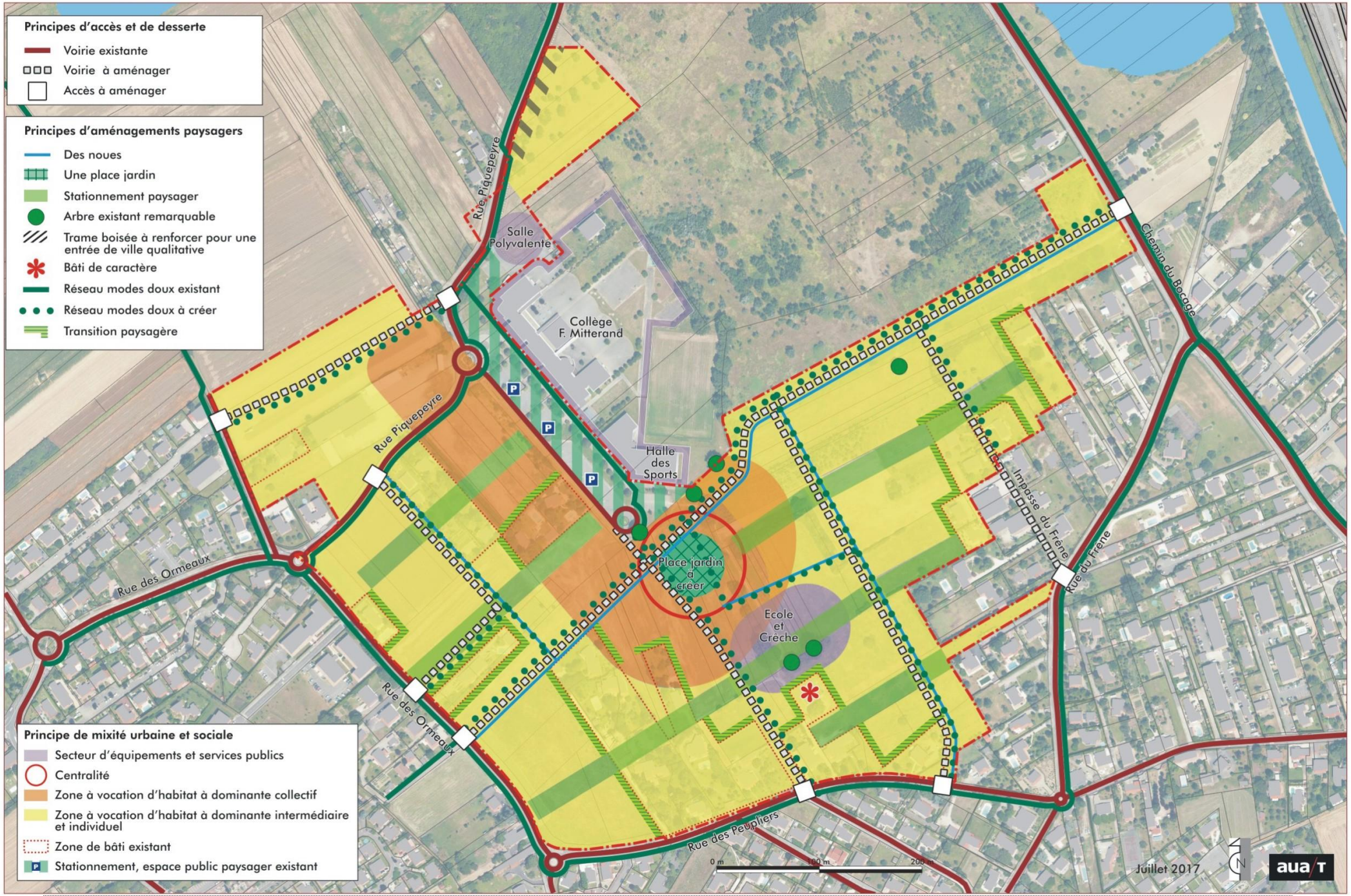
2 Principes d'accès et de desserte



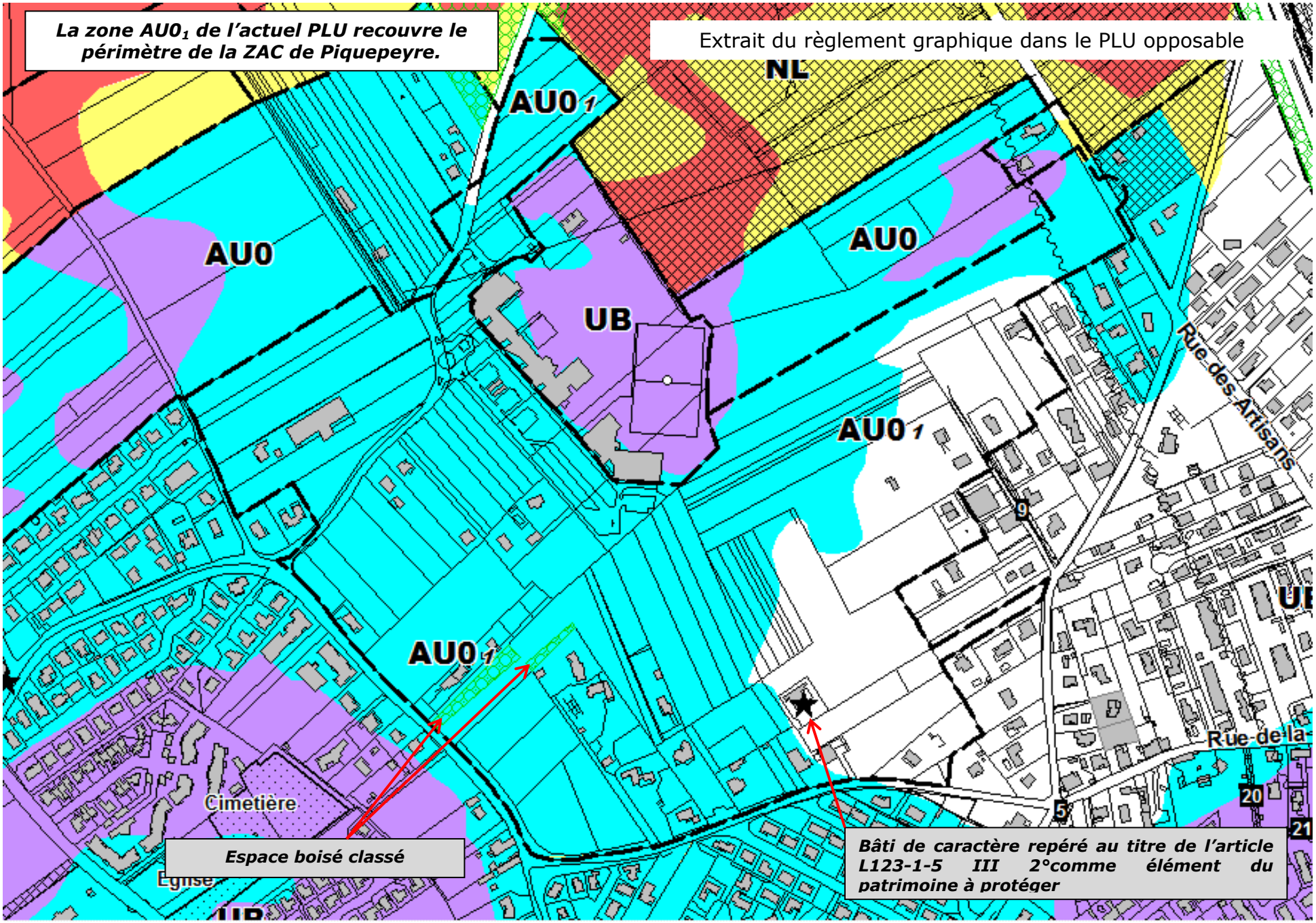
3 Principes d'aménagement paysager



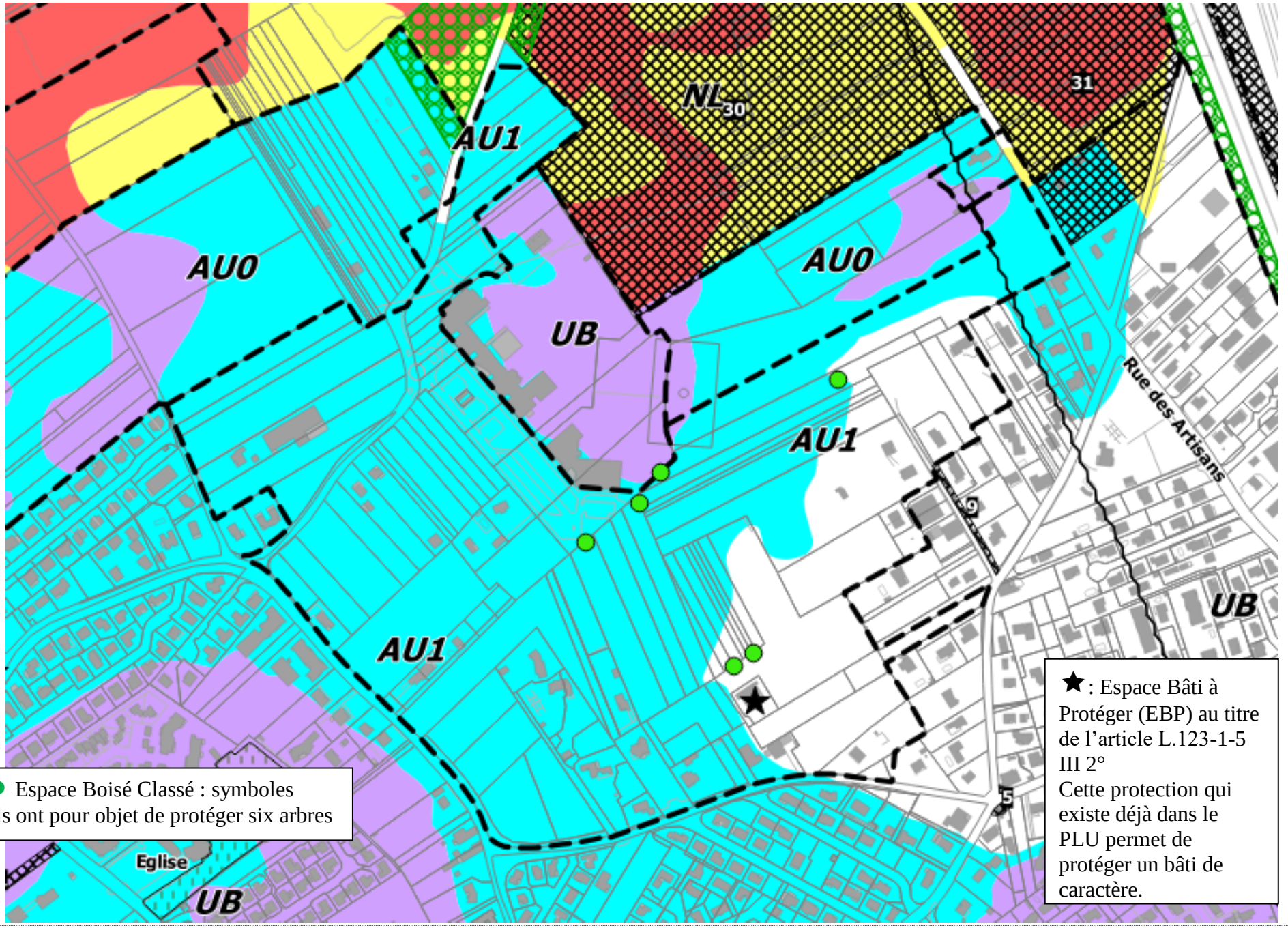
Orientations d'aménagement



❒ LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE


La zone AU0₁ de l'actuel PLU recouvre le périmètre de la ZAC de Piquepeyre.
Extrait du règlement graphique dans le PLU opposable
NL
AU0 1
AU0
AU0
UB
AU0 1
AU0 1
Rue des Artisans
9
Cimetière
Espace boisé classé
Bâti de caractère repéré au titre de l'article L123-1-5 III 2°comme élément du patrimoine à protéger
Rue de la
20
21
5

Disposition proposée au document graphique du PLU



Le règlement écrit : Disposition applicables à l'ensemble de la commune

La mise en place D'EBC symbole au niveau du règlement graphique afin de protéger des arbres remarquables, est accompagnée au niveau du règlement écrit, de prescriptions spécifiques portées au règlement écrit.

Dispositions proposées portées en rouge

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

….

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

Pour les espaces boisés classés symboles, les travaux dans le périmètre du houppier des arbres (soit à la projection au sol de l'extrémité du développement aérien des branches) seront au maximum évités et une palissade de protection en bois devra être mise en place à minima à l'aplomb des houppiers pendant toute la durée du chantier

Le règlement écrit : la zone AU1 qui recouvre la ZAC de Piquepeyre

ARTICLE 1 AU1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

1 - Les établissements industriels, d'entrepôts, agricoles et les installations classées qui y sont liées.

2 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

3 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, le parc résidentiel de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.

4 - L'ouverture de carrières et de gravières.

5 -Dans les secteurs soumis au risque inondation tel que repéré sur le plan graphique du présent PLU, sont interdits toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature autres que celles autorisées sous condition à l'article 2 AU1.

6 - Les constructions à usage commercial de plus de 300 m² de surface de vente

ARTICLE 2 AU1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les occupations et utilisations du sol, sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement Piquepeyre.

2 - Les constructions à usage commercial de moins de 300 m² de surface de vente ou d'artisanat, (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est inférieure à 500 m²) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

4 Les travaux sur le bâti de caractère délimité au plan graphique conformément à la légende, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'aspect architectural de la construction existante ou des ensembles urbains protégés au titre de l'article L.123-1-5-III, 2°

5 - À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

6 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 et annexé au présent PLU.

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

ARTICLE 3 AU1 : ACCES ET VOIRIES

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain devra disposer d'un accès, le cas échéant à caractère piétonnier, à la voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès aux constructions nouvelles devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et autres secours, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc.
Les accès seront aménagés afin de ne pas porter atteinte à la circulation publique sur les voies principales de la ZAC.

2 - Voirie publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques seront adaptées aux usages qu'elles supporteront (notamment desserte générale de la ZAC, transports en commun, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
La largeur des chaussées ne devra pas dépasser les 7 mètres.

Lorsque la largeur des voiries le permet, les voiries devront intégrer du stationnement longitudinal avec une largeur minimum du stationnement longitudinal de 2 mètres.

Des aménagements cyclables spécifiques doivent être prévus sur toutes les voies règlementées à 50km et lorsque qu'une continuité cyclable doit être assurée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies se terminant en impasse doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds (incendie, collecte déchets) puissent manœuvrer.

3 - Voirie privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées seront adaptées aux usages qu'elles supporteront (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
La largeur des chaussées de desserte ne devra pas dépasser 6 mètres.

4 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE 4 AU1 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable

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

2 - 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.

2-1 – Eaux usées

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

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

2-2 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront stockées et infiltrées sur la parcelle sans aucun rejet ou trop plein dans le domaine public. Le dispositif de rétention et infiltration sera adapté aux capacités d'infiltration des sols rencontrés sur la parcelle et devra permettre d'éviter tout rejet d'eaux pluviales à l'extérieur de la parcelle, à minima pour tout épisode pluvieux de période de retour 20 ans. Une étude hydrogéologique pourra être demandée pour justifier les modalités d'infiltration des eaux pluviales envisagées sur l'unité foncière en accord avec le service assainissement de Toulouse Métropole. Afin de gérer les eaux excédentaires lors d'événements exceptionnels, des surverses seront aménagées entre les différents ouvrages de rétention-infiltration, ainsi que vers des zones prévues à cet effet en points bas de la ZAC ou vers les réseaux existants périphériques.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique des ensembles d'habitations, leur raccordement au réseau existant, ainsi que celui des constructions, doivent être aménagés en souterrain.

3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

4 - Collecte des déchets urbains

Les ensembles construits devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets divers dans les conditions prévues par la collectivité en charge du ramassage des ordures ménagères au moment du dépôt de permis de construire.
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local 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.

ARTICLE 5 AU1 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE 6 AU1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les règles de prospect et d 'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents relatifs aux servitudes d'utilité publiques (tableau et plan).

2 - Toute construction doit être implantée soit à l'alignement soit à une distance minimale de 1 mètre

3 - Pour les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches,… pourra être admise :
- une implantation dans la bande de retrait de 0 à 1 mètre définie ci-dessus,
- une saillie maximale de 2 mètres et jusqu'à 5 mètres pour les SPIC.

ARTICLE 7 AU1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les règles de prospect et d 'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents relatifs aux servitudes d'utilité publiques (tableau et plan).

2 - Toute construction doit être implantée soit sur limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont admises pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale est de 1 mètre mesuré au nu intérieur de l'ouvrage.

ARTICLE 8 AU1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 9 AU1 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 10 AU1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13.5 mètres et devra respecter le principe de gradation des hauteurs indiqué dans l'orientation d'aménagement.
Dans le cas où du stationnement enterré, semi-enterré ou en rez de chaussée sous bâtiment serait réalisé, le nombre total de niveaux ne comprend pas le volume consacré au parking.

Des dépassements de hauteur jusqu'à 1,50 mètre peuvent être admis :

- pour des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tel que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareil de climatisation à la condition d'être intégrés dans un volume fermé et de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment

- pour des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment

- pour des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment

- pour des éléments de construction constitutifs de gardes corps de balcons ou terrasses accessibles,

- dans le cas où l'acrotère contribue à la dissimulation des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable

Il n'est pas fixé de hauteur spécifiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 AU1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir une bonne insertion dans le contexte urbain et paysager,

2 -Façades - Couleurs - Matériaux

2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

2.2. Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.3. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.4. Les couleurs des volets et des menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Toitures

3.1. Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

3.2. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.

4 - Clôtures

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

4.1. Elles seront ajourées et traitées de façon paysagère (non exigé pour une clôture sur limite séparative).

4.2. Sauf restriction du PPRI, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre.

ARTICLE 12 AU1 : STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS

1 - Cet article concerne :

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

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

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

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

4.1. Habitations
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher.

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

4.3. Commerce
Pour les commerces de plus de 150 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à la vente.

4.4. Équipements hôteliers
Il est exigé une place de stationnement par chambre.

4.5 Services publics et d'intérêt collectif :
Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

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

4.7. Pour les constructions à usage d'habitat de plus de 200 m² de surface de plancher, groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservés aux seuls occupants de la construction, un emplacement couvert pour le stationnement des vélos doit être prévu à raison de 1.5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m².
Pour les autres constructions des emplacements pour les vélos seront exigés. Leur nombre sera déterminé en rapport avec la fonction du bâtiment. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.

4.8. Pour les constructions à usage de bureaux, un ou plusieurs emplacements couverts pour le stationnement des vélos et des deux-roues motorisés seront prévus à raison de 3 % de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

4.9. Pour les constructions à usage hôtelier, industriel, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif, un ou plusieurs emplacements couverts pour le stationnement des vélos et des deux-roues motorisés seront prévus à raison de 2 % de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

4.10. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de la surface de plancher projetée, pour 10 places de stationnement automobile exigées, 1 surface supplémentaire équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des vélos et des deux-roues motorisés. Ces emplacements seront couverts et pourront être regroupés et seront clairement identifiés. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

ARTICLE 13 AU1 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

1. **Les aménagements des espaces libres et les plantations** doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement ou leurs abords immédiats. En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

3. Espaces libres et verts à créer
Les aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE 14 AU1 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

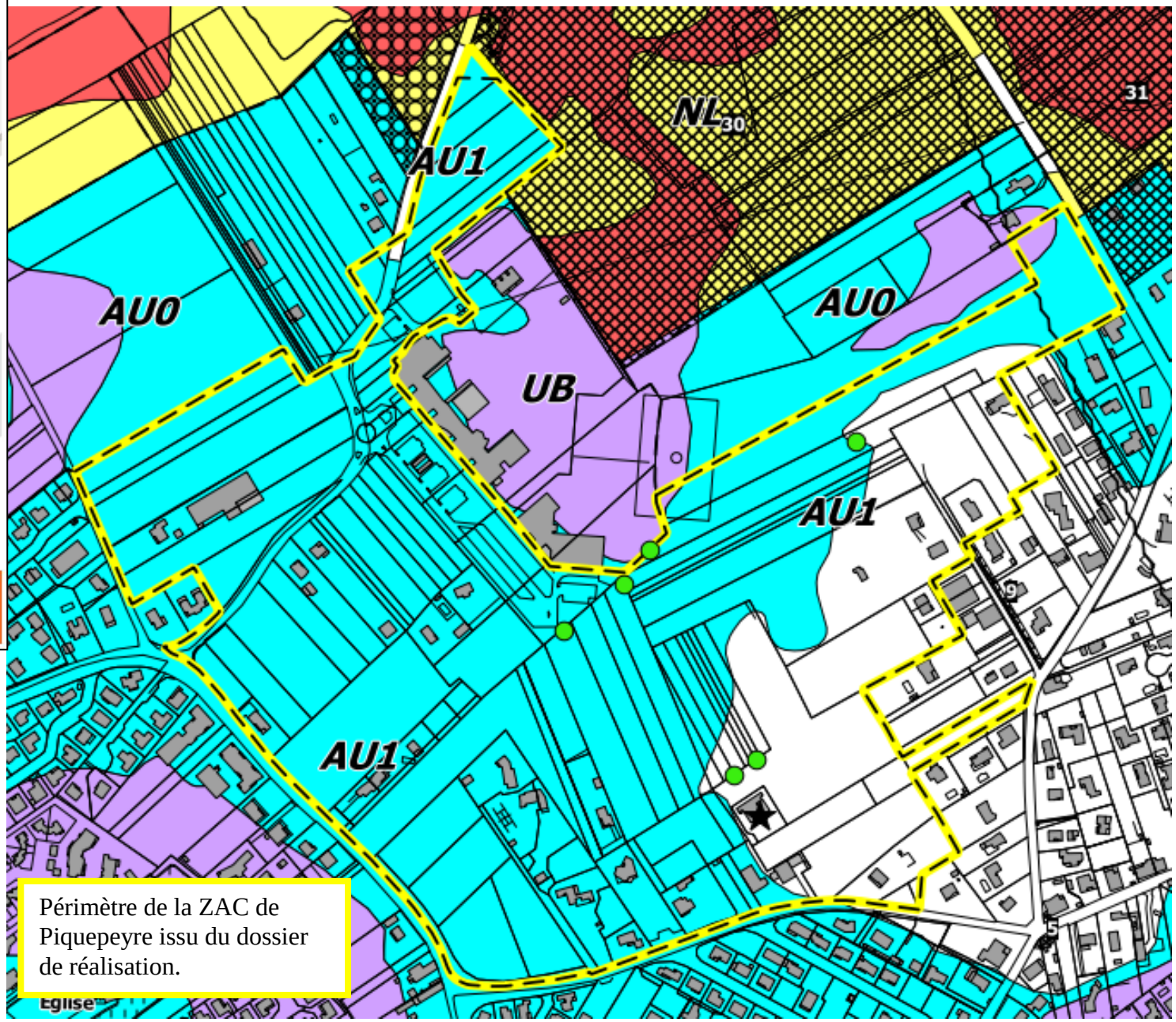
❒ MISE À JOUR ANNEXE : PÉRIMÈTRE DE ZAC

L'annexe :
Le périmètre de la ZAC de Piquepeyre dans le PLU opposable



L'annexe :
Le périmètre de la ZAC de Piquepeyre dans le PLU mis en compatibilité





Périmètre de la ZAC de Piquepeyre issu du dossier de réalisation.