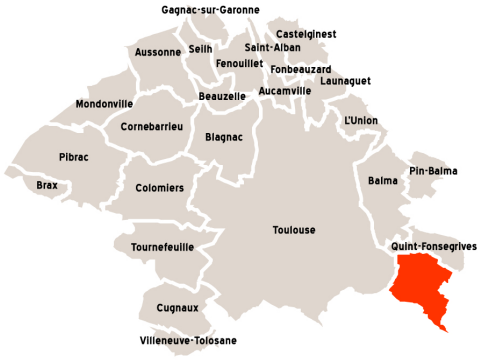
le grand Toulouse
communauté urbaine



Saint-Orens

Plan Local d'Urbanisme

2 – NOTICE EXPLICATIVE

PLU approuvé le 30/03/2005
1ère modification approuvée le 26/06/2007
Révision simplifiée approuvée le 10/07/2008

2ème modification du PLU
Dossier approuvé par délibération
du Conseil de communauté du 21/12/09

SAINT-ORENS

le grand toulouse
1, place de la Légion d'honneur B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

Le PLU est élaboré avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme
et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire urbaine

PLU du Grand Toulouse – Commune de Saint-Orens de Gameville
2eme Modification du PLU

NOTICE EXPLICATIVE

Sommaire

Introduction 4
1 – Les étapes d'évolution du document d'urbanisme 4
1.1. Le POS transformé en PLU depuis 2005 4
1.2. Les objectifs de la présente modification 4
1.2.1. Permettre l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU0 du secteur dit de « Bruyer » 4
1.2.2. Mettre à jour le règlement écrit 5
1.2.3. Appliquer les règles du PLU au lotissement Barthère 5
1.2.4. Modifier des emplacements réservés 6
1.2.5. Intégrer la dernière version du règlement d'assainissement pluvial du Grand Toulouse 6
1.2.6. Introduire dans le règlement du PLU des dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat 6
1.2.7. Introduire dans le règlement du PLU des dispositions favorisant la diversité de l'habitat 6
1.2.8 Retrait de la référence à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2003 6
1.2.9. Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique 6
2 –Projet d'aménagement de la zone 1AUC « Bruyer » 7
3 – Modifications apportées au PLU 10
3.1. Création d'une zone 1AUC dans le secteur dit de « Bruyer » 10
3.1.1. Transformation de la zone 2AU0 en 1AUC 10
3.1.2. Rédaction du règlement de la nouvelle zone 1AUC 10
3.2. Evolution de la zone 2AU0 suite au changement de nomination du secteur du bois de Tachou 20
3.3. Autres mises à jour réglementaires, document écrit 21
3.3.1 Précision de la définition d'emprise au sol dans l'article 9 : 21
3.3.2 Précision de la définition de hauteur des bâtiments dans l'article 10 : 21
3.3.3. Réglementation des toitures terrasses – article 11 – 21
3.3.4 Prise en compte des murs de soutènement dans les hauteurs de clôture – article 11 – 21
3.3.5 Exclusion des parcs de stationnement aérien de l'obligation de plantation 21
3.4 Application des règles de la zone UB au lotissement Barthère 21
3.5 Mise à jour des emplacements réservés 23
3.6 Permettre des dépassements de COS pour la construction de logements sociaux 30
3.7 Permettre des dépassements de COS pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique 30
3.8 Nouvelle rédaction des mesures de prise en compte des risques sanitaires 30
3.9 Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique 30
4 – Procédure de la deuxième modification du PLU 32
4.1. Enquête publique 32
4.2. Notification du dossier aux personnes publiques associées 32
5 - Planning de la procédure de modification du PLU 33

Introduction

Au 1er Janvier 2009, et par arrêté préfectoral du 24 Décembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue Communauté Urbaine. Compétente notamment en matière de PLU et documents en tenant lieu, elle est amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 25 communes membres du Grand Toulouse.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Orens de Gameville devenu « PLU du Grand Toulouse, commune de Saint-Orens de Gameville ».

1 – Les étapes d'évolution du document d'urbanisme

1.1. Le POS transformé en PLU depuis 2005

La commune a procédé à la transformation de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme par approbation du Conseil municipal le 30 mars 2005. Ce dernier a fait l'objet d'une première modification approuvée le 26 juin 2007.

Une révision simplifiée pour l'intégration de la ZAC de Tucard a été approuvée le 10 juillet 2008.

1.2. Les objectifs de la présente modification

1.2.1. Permettre l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU0 du secteur dit de « Bruyer »

Conformément aux prescriptions du règlement de la zone 2AU0, une partie de cette zone, d'une surface de 2 hectares environ (sur un total de 3 hectares) est ouverte à l'urbanisation afin de permettre le développement d'une opération d'ensemble. Les principes de cette dernière sont illustrés par une orientation d'aménagement intégrée à la présente modification du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°4).

La partie de la zone qui demeure classée 2AU0 (d'une surface d'environ 1 ha) recouvre une unité de propriété foncière différente qui ne fait à ce jour pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement d'un accès à cette partie du territoire communal, notamment dans la perspective éventuelle d'un projet demeure possible : la voie de desserte principale de l'opération projetée sur la nouvelle zone 1AUC est conçue pour éventuellement être prolongée.

Le secteur ouvert à l'urbanisation est situé dans un site prioritaire identifié dans le Programme Local de l'Habitat du Grand Toulouse (sites n°70, quartiers péricentraux nord et sud « La Chénaie, Les Pyrénées », « Cornac »). Cela signifie qu'il dispose « d'une qualité urbaine permettant d'accueillir de l'habitat mixte dans des conditions favorables » (C.A. Grand Toulouse, Porter à connaissance PLH-PLU).

Conformément aux orientations du PLH, réaffirmées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, cette opération vise à développer et à diversifier les capacités d'accueil résidentiel de la commune. Le projet privilégie la mixité des formes urbaines (logements collectifs, maisons en bande). Il propose également une proportion importante de logements sociaux. L'opération programmée prévoit la construction de 120 logements environ, dont 50% financés en PLUS et en PLAI et 50 % en accession à la propriété. Elle contribue ainsi à la diversification du parc de logements et à une plus grande mixité de l'habitat dans ce secteur essentiellement pavillonnaire.

Le projet vise également à une recherche de coûts de sortie des logements faible et d'économies de charges, notamment par l'utilisation de techniques permettant les économies d'énergie. L'ensemble de ces composantes vise à permettre l'accès au logement à des populations aux profils sociaux diversifiés, intégrant notamment les besoins des populations aux revenus faibles ou moyens et les primo accédants.

De plus, le projet s'inscrit dans les orientations du SDAT valant SCOT puisqu'il contribue au renforcement de la centralité sectorielle identifiée sur Saint-Orens de Gameville.

L'Espace Boisé Classé du bois de Tachou, limitrophe avec l'opération et inscrit dans une liaison verte vers la Marcaissonne n'est pas affecté.

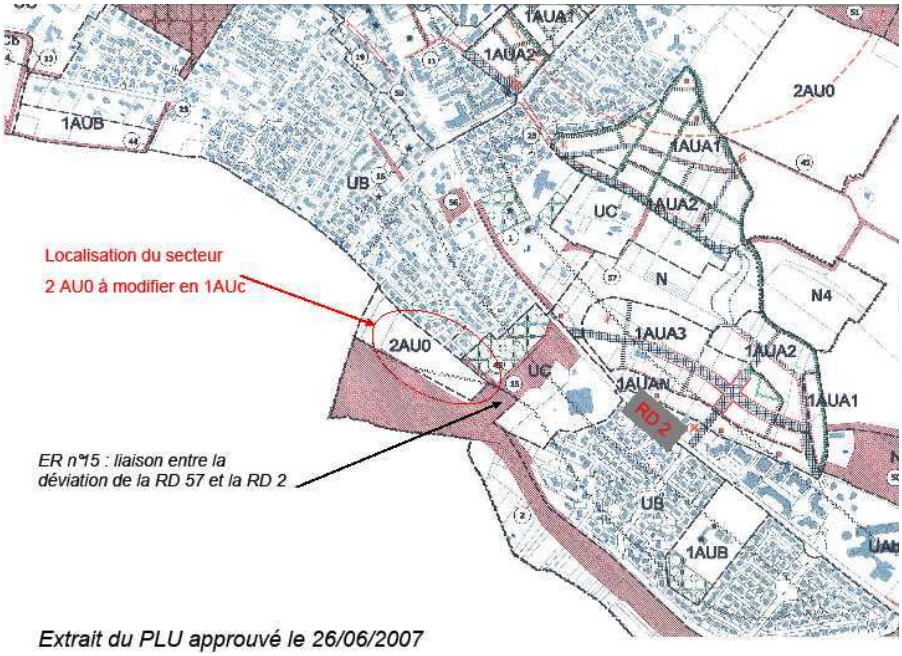
Les formes urbaines proposées, intégrées au relief du site, contribuent à l'aménagement de la nouvelle entrée de ville depuis Labège, constituée par le futur Boulevard urbain de la RD 957b, reliant la RD 916 et la RD 2.

Enfin, la zone concernée sera desservie par un accès depuis la future voie dite voie de liaison de Tachou qui relie le futur axe de la RD 957b et la RD 2. Cette voie de liaison ainsi que la RD 957b

ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique arrêtée le 13 février 2009. Le début des travaux de construction de ces axes de desserte (RD 957b et voie de liaison de Tachou) est programmé par le Conseil Général de Haute Garonne pour le début de l'année 2010. La desserte du secteur est complétée par la proximité de la RD2, qui bénéficie d'un haut niveau de desserte en bus (plus de 200 arrêts quotidiens) assuré par trois lignes : ligne 78 qui relie Saint-Orens de Gameville au centre ville de Toulouse, ligne 83 vers le terminus métro ligne A de Balma Gramont et ligne 108 qui relie la commune à la ligne B de métro (stations Faculté de Pharmacie et Paul Sabatier). Les arrêts les plus proches se situent à environ 500 mètres de l'opération projetée. L'opération immobilière envisagée contribue au renfort de la structure urbaine à proximité du futur Transport en Commun en Site Propre prévu sur cet axe RD2 et inscrit au PDU approuvé en 2001. Un accès piéton reliera l' opération à la RD2.
Pour l'alimentation en eau potable la future zone d'habitat est située entre les terminaux des réseaux venant de Toulouse et ceux venant du SICOVAL. Les études sont en cours afin de déterminer le point de raccordement le plus pertinent. Concernant le traitement des eaux usées, le secteur sera relié à la station de refoulement desservant la clinique, les quartiers de l'Orée du bois et des Pyrénées et dont la capacité intègre l'urbanisation de la zone faisant l'objet de la présente modification. Une étude est toutefois en cours afin de vérifier la compatibilité du projet et les capacités anticipées lors de la construction de l'infrastructure. Les eaux pluviales seront dirigées vers un bassin de rétention qui sera commun aux futures voies de desserte évoquées ci-dessus et à la zone d'habitation. La construction de ce bassin sera effectuée dans le cadre des travaux de voirie.

La zone ainsi ouverte à l'urbanisation sera dénommée 1AUC. Les prescriptions réglementaires de cette zone constituent une synthèse de la zone 1AUA destinée à l'accueil de logements collectifs et de la zone 1AUB sur laquelle seront plutôt construits des logements individuels et individuels groupés.

Localisation de la zone 2AU0



Extrait du PLU approuvé le 26/06/2007

1.2.2. Mettre à jour le règlement écrit

Ces modifications partielles visent à mieux adapter le règlement à l'instruction des projets présentés sur la commune.

1.2.3. Appliquer les règles du PLU au lotissement Barthère

Le lotissement Barthère, dernier lotissement à être soumis à un règlement propre au sein de la commune sera désormais régit par les règles de la zone UB. L'enquête publique sur la présente modification du PLU sera conjointe à celle de l'intégration du lotissement.

1.2.4. Modifier des emplacements réservés

D'une part, il s'agit de supprimer ou de modifier l'emprise de certains emplacements réservés. D'autre part, le bénéfice des emplacements réservés portant sur des projets de voirie ou de réseau vert est transféré de la commune au Grand Toulouse suite au transfert de ces domaines de compétence.

Ceci se traduira par une mise à jour du plan graphique et de l'annexe 4c « Liste des emplacements réservés ».

1.2.5. Intégrer la dernière version du règlement d'assainissement pluvial du Grand Toulouse

Cette pièce est jointe en annexe du PLU

1.2.6. Introduire dans le règlement du PLU des dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat

Par délibération du Conseil Municipal du 5 février 2008, la commune a autorisé, dans les zones UB et UC, des dépassements de COS dans la limite de 20 % pour les constructions projetées remplissant les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Cette disposition sera retranscrite dans les dispositions générales du règlement des zones UB et UC. Il sera par ailleurs indiqué que le pétitionnaire devra joindre à sa demande de permis de construire l'attestation selon laquelle le projet respecte les critères de performances énergétiques définies par l'article R.111-20 et 21 du Code de la Construction et de l'habitation.

1.2.7. Introduire dans le règlement du PLU des dispositions favorisant la diversité de l'habitat

Par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2006, la commune a autorisé des dépassements de COS dans la limite de 20% pour la construction de logements locatifs sociaux, en vertu des dispositions des articles L.127-1 (modifié au 28 mars 2009), L127-2 (abrogé au 28 mars 2009) du Code de l'urbanisme.

La portée de cette délibération s'applique à l'ensemble des zones du PLU pour lesquelles un COS est défini, malgré la modification de la loi du 28 mars 2009 qui précise que la délibération doit préciser les secteurs sur lesquels s'applique le dépassement de COS.

Cette disposition sera retranscrite dans les dispositions générales des zones UB et UC.

1.2.8 Retrait de la référence à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2003

Dans le paragraphe intitulé « Prise en compte des risques sanitaires » des dispositions générales du règlement de chaque zone, la référence à l'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 20 novembre 2003 est retirée puisqu'il a été abrogé et remplacé par une réglementation nationale.

1.2.9. Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique

La Croix et la Place de l'Eglise qui font l'objet d'un périmètre de protection des Bâtiments historiques ne sont pas situés au centre du cercle matérialisant ce périmètre sur le règlement graphique. Le cercle doit être déplacé afin que son centre se situe sur les monuments concernés.

2 –Projet d'aménagement de la zone 1AUC « Bruyer »

La zone 1AUC est concernée par les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit les constructions ou installations dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière. La future voie RD957b est classée en déviation, interdisant ainsi toute construction sur une partie de la zone1AUC. La voie de Tachou est quant à elle destinée à servir de liaison vers la RD2 et le centre de Saint-Orens. Elle est destinée à être classée dans le domaine des « voies communautaires ». De ce fait, elle n'est pas soumise à l'article L111.1.4.
La zone 1AUC est distante au minimum de 20 mètres de la future déviation RD957b. Toutefois, le projet d'aménagement de la zone située au lieu dit « Bruyer » est le fruit d'une réflexion globale qui vise à la fois à inscrire les nouvelles constructions dans le prolongement des quartiers urbains existants, à accompagner la création prochaine de la nouvelle voie d'accès à la commune de Saint-Orens de Gameville et à son centre et à s'insérer dans un paysage topographique particulier. Le projet intègre ainsi les spécificités du site et les dispositions permettant de prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages tels qu'énoncés dans l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme comme critères à considérer pour permettre l'application de règles d'implantation différentes. Aussi, conformément à l'article cité ci-dessus et au regard du projet, les règles de la zone 1AUC permettront l'implantation des constructions à une distance inférieure à 100 mètres par rapport à l'axe de la voie. Compte tenu du souhait de créer un aménagement urbain d'entrée de ville, du caractère d'opération d'ensemble du projet, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes ou futures.

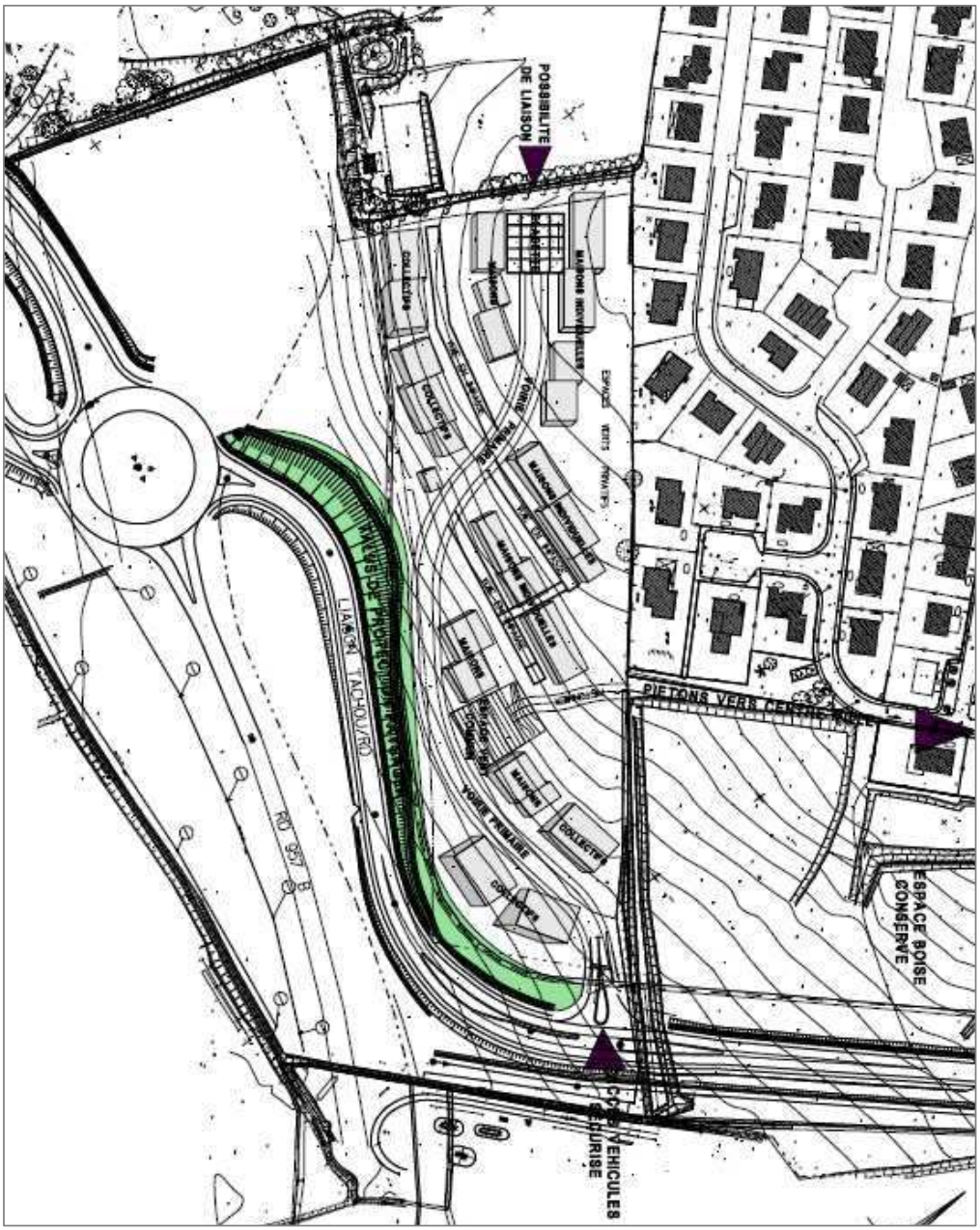
Le projet d'aménagement de la zone 1AUC offre une diversité de formes urbaines qui prend en compte la topographie du site et les quartiers périphériques :
Parmi les 120 logements projetés sur l'opération, 70 % se situent dans des immeubles en collectif. Ces derniers constituent un premier rideau de constructions à l'entrée de l'opération, ainsi qu'en surplomb par rapport à la future RD 957b. Ils contribuent à la constitution d'un front urbain d'entrée de ville. Les formes de bâti ne sont toutefois pas uniformes afin de préserver les perspectives visuelles depuis les quartiers existants situés à l'arrière de l'opération et les habitations individuelles qui seront construites au cœur de l'opération.
L'alignement ainsi constitué par les constructions qui suivent les courbes de niveau et la future voie ménagent la transition entre un milieu encore à caractère essentiellement naturel et le cadre urbain de la commune.
En deuxième rideau, derrière l'alignement décrit ci-dessus, les constructions de maisons en bande et les infrastructures de desserte s'organisent le long des courbes de niveaux.

Un aménagement urbain valorisé :

- **par la prise en compte des nuisances**

Les nuisances acoustiques apportées par la future voie de liaison et par la future RD957b feront l'objet d'un double traitement. D'une part, les aménagements paysagers (plantations d'arbres de haute tige et buissonnantes) situés en limite de propriété constitueront un premier niveau de protection acoustique. Ils seront situés en surplomb par rapport à la voie, mais en contre bas des constructions. Leur densité permettra d'absorber une partie des nuisances sonores, sans affecter les points de vue. D'autre part, les bâtiments feront l'objet d'un traitement adapté, soigné, respectant les normes acoustiques en vigueur.
L'implantation des bâtiments, des voiries et des plantations selon une orientation parallèle aux courbes de niveaux répond à une préoccupation de maîtrise des eaux de ruissellement. Le traitement de ces dernières fait également l'objet d'études menées conjointement avec le Conseil Général, maître d'ouvrage de la réalisation de la future RD957b. Les eaux pluviales de la zone 1AUC et de la voie RD957b feront ainsi l'objet d'un traitement commun par la création d'un bassin de rétention partagé et situé entre la future voie de liaison de Tachou et la future RD957b.

Orientation d'aménagement du secteur de Bruyer



- **par la prise en compte de la sécurité**

Les futures habitations seront protégées des « dangers » liés à la proximité de la voirie. L'étude du projet a intégré en amont la proximité de la future voie de liaison de Tachou et de la future RD 957b. Il prend en compte la gestion des flux routiers liés aux futures habitations. Pour cela un carrefour d'accès à l'opération est aménagé à l'ouest de cette dernière, depuis la voie de liaison de Tachou. Les habitants pourront également accéder au centre ville par un cheminement piétonnier aménagé à l'écart des flux automobiles.
Enfin, les limites du terrain aménagé avec la voirie feront l'objet d'un traitement adapté à la fois paysager et sécurisé afin de supprimer les risques liés à la proximité des habitations et de la circulation automobile sur la voie de liaison de Tachou.

- **par l'architecture des bâtiments**

L'architecture des bâtiments s'inscrit en effet dans une démarche de qualité en intégrant dans toutes ses phases, les nouvelles technologies proposées pour l'étude et la conception d'un ensemble de haute qualité environnementale. Ce cadre de construction bénéficiera aux habitants de l'opération : au-delà du cadre paysager, ils bénéficieront de surfaces extérieures privatives chaque fois que possible et les points de vue seront valorisés. L'impact visuel de l'opération pour les habitants des quartiers périphériques est également minimisé par l'adaptation de la répartition des formes urbaines au relief et par les aménagements paysagers.

- **par la prise en compte de la qualité paysagère**

La séparation entre la future voirie et les constructions de premier rang de l'opération sera nettement matérialisée par un espace fortement paysager d'arbres de haute tige et de plantations buissonnantes.
Au-delà de la zone de contact entre les habitations et le réseau routier, l'opération est marquée par un aménagement paysager global offrant un cadre de vie de qualité aux futurs habitants et participant à la préservation et à l'enrichissement de la biodiversité du site. Les voiries seront systématiquement bordées d'alignements d'arbre sur un côté, les parcs de stationnement des immeubles collectifs feront également l'objet de plantations. Enfin, les limites des terrains privatifs rattachés aux constructions individuelles seront matérialisées par des haies naturelles et chaque terrain fera l'objet de plantations d'arbres de haute tige.
Ces aménagements confèreront ainsi à cette future nouvelle entrée de ville un caractère paysager et naturel de qualité.

Des éléments également intégrés dans le règlement de la zone 1AUC concernée :
Les types de constructions autorisées au titre des articles 1 et 2 et les limitations de hauteur (R+2) définies à l'article 10 du règlement de la zone dans le PLU garantissent la structuration de l'entrée de ville puisque seules sont autorisées les constructions de logements ou d'activités et bureaux compatibles avec la proximité de logements. De plus, les obligations de respect de critères de qualité architecturale et de plantation fixés par les articles 11 et 13 assurent la qualité paysagère du site, son intégration par rapport aux constructions proches et au bois de Tachou limitrophe. Les règles ainsi définies garantissent que le projet d'ensemble tel que définit aujourd'hui ne pourra évoluer au cours de son existence que dans les limites définies par le règlement et décrites ci-dessus.
Enfin, la sécurité des habitants est confortée par les obligations d'aménagement des accès à la zone du futur projet depuis les voies publiques (article 3).

3 – Modifications apportées au PLU

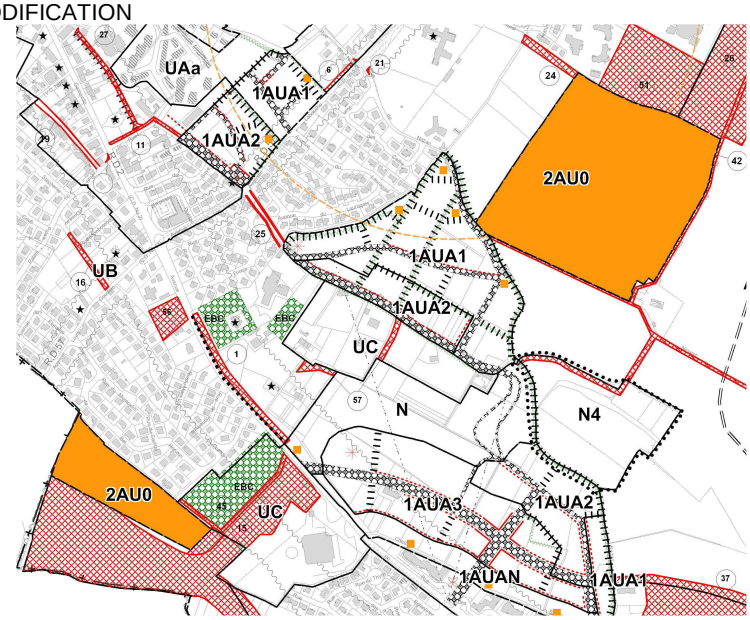
3.1. Création d'une zone 1AUC dans le secteur dit de « Bruyer »

3.1.1. Transformation de la zone 2AU0 en 1AUC

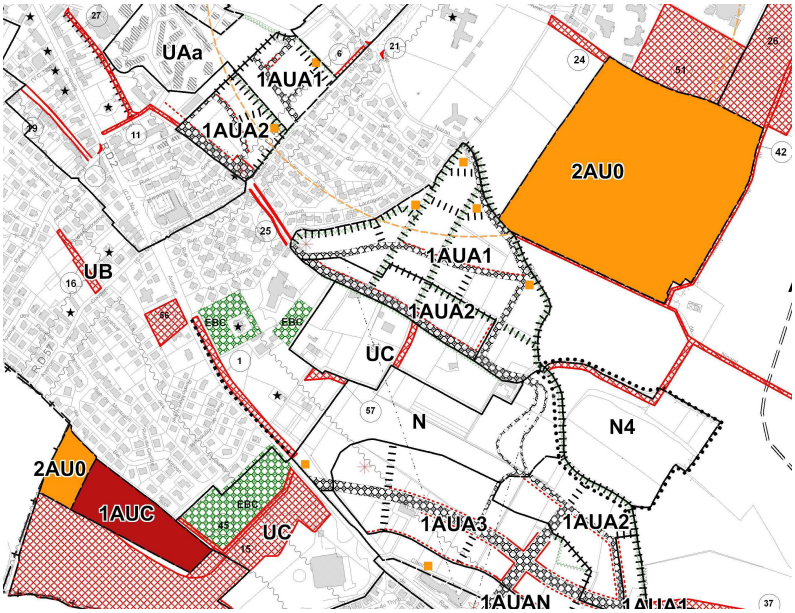
La partie de la zone 2AU0 du « Bruyer » visée par la présente modification devient 1AUC afin :

- de permettre la définition de règles de constructibilité propres aux spécificités de la zone : situation par rapport à l'urbanisation existante, relief, projets d'infrastructures,
- de la distinguer de l'autre secteur classé 2AU0 situé dans le quartier de Labouilhe.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



3.1.2. Rédaction du règlement de la nouvelle zone 1AUC

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

3- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure: ces ouvrages par leur faible importance sont autorisés et les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne leurs sont pas applicables.

5 - Constructions au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 5d) : sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

6 - Espaces boisés classés (E.B.C.) : les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés**,** sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

7 - Aspect des constructions, article R.111-21 : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales d'intégration dans le site.

8 – **Prévention du risque sécheresse** : L'ensemble du territoire de la commune peut être classé en zone affectée ou pouvant être affectée par des dommages aux habitations liées à la sécheresse (annexe 6c).

9 - Logements locatifs au titre de l'article et R.111-6 : Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

10 - **Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L):**
- dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 **et**
- pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiments par décret N°96-67 modifié le 07 février 1996.

Caractère de la zone 1 AUC :

Elle recouvre une superficie d'environ 2 hectares. Elle est destinée à être urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et comprenant un habitat diversifié.

Les dispositions réglementaires de la zone viseront principalement :
- à favoriser l'affirmation de la centralité communale par l'accueil d'un habitat mixte
- à permettre l'intégration de l'opération d'ensemble dans son environnement : cohérence avec les quartiers périphériques, prise en compte de la topographie du site
- à contribuer à l'image de la nouvelle entrée de ville constituée par le futur boulevard urbain de la RD 957b

ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les établissements industriels, d'entrepôts, et agricole.

2 - L'ouverture de carrières et de gravières.

3 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du code de l'urbanisme, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.

4 - Les installations et travaux divers de type :
. les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
. les garages collectifs de caravanes,
. les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AUC 3 et 1AUC 4 ci dessous.

2 - Les constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, suivant les principes de l'orientation d'aménagement.

3 - Les installations classées liées ou nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.

4 - Les constructions à usage commercial d'artisanat et de bureaux, 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.

ARTICLE 1AUC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation n'est pas autorisé.

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

1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 3,50 mètres.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
L'ouverture des voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. voies de quartier :
Sur les principales voies de mentionnées sur le plan la largeur minimum de chaussée est de 5 mètres 50 pour les voies à double sens, et de 3m pour les voies en sens unique.

Voies en impasse :
Les voies en impasse peuvent être autorisées par l'administration dans le cadre d'un plan masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain ou si elles sont indispensables au fonctionnement d'une opération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers
3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document 6b).

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

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

ARTICLE 1AUC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

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

2 - Réseau d'assainissement

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

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires autres que domestiques)
Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement de service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b.

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

2.2. Eaux usées non domestiques
Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les réseaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le la Direction Assainissement, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement de service d'assainissement pluvial du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°5b.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m^2 de surface imperméabilisée pour une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par la direction assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser, conformément au règlement d'assainissement pluvial du Grand Toulouse, un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur la commune de Saint-Orens de Gameville.

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

3 - Réseaux divers
3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

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

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe n°5b.
Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu dans les opérations d'ensemble ou sur l'espace public, au droit de l'unité foncière concernée. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE 1AUC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE 1AUC 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes ou futures.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de deux mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan intérieur fini de la fosse).

ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Par rapport à la zone UB, les constructions doivent être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative. Toutefois, les constructions annexes à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,30 mètres sous sablière ou à l'acrotère et de ne pas dépasser 3 mètres de longueur sur la limite séparative.

2 – Par rapport à la zone 2AU0, les constructions doivent être implantées 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 – Par rapport aux zones UC et A les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

4 – Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées :
- soit en limite séparative latérale sur une profondeur maximale de 30 mètres à partir de l'axe de la voie de desserte de la construction, le long de chaque limite latérale, si leur hauteur ne dépasse pas 7 mètres sur sablière ou à l'acrotère (la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel). Au-delà de la bande de 30 mètres évoquée ci-dessus, les constructions en limite séparative latérale sont autorisées si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres sur sablière ou à l'acrotère (la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel)..
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres.

5 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de un mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan intérieur fini de la fosse).

ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume hors oeuvre brute en rez-de-chaussée, à la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale des terrains concernés par l'opération.

ARTICLE 1AUC 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou, à défaut, du dernier plafond.

ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

. le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...

. une bonne adaptation au sol (orientation des bâtiments par rapport aux lignes de niveaux), la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...),

. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

. une bonne interface entre l'espace public, les parties communes privées et les façades des bâtiments, favorisant le lien social dans le nouveau quartier

. une importante présence végétale dans l'espace public et dans les parcelles, renforcée par la perception des jardins privés depuis l'espace public et inversement

2 – Architecture, couleurs et matériaux

L'architecture sera définie dans une logique de développement durable, pour le choix des matériaux, pour les dispositions propices aux économies d'énergie notamment grâce aux choix d'orientation des ouvertures et aux protections passives contre les sur chaleurs, pour la gestion de l'eau, sa rétention, et les dispositifs d'arrosage, pour l'aménagement d'espaces extérieurs bénéficiant pour les uns d'un bon ensoleillement, pour d'autres d'ombre et de fraîcheur.

Les matériaux de construction pourront être utilisés dans leur couleur naturelle (bois, terre cuite, pierre, zinc, cuivre, etc). Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, pour les matériaux peints ou teintés dans la masse, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune dans le bâti traditionnel, et de l'harmonisation avec le végétal proche de la construction ou lié à elle.

Les matériaux seront choisis en tenant compte des critères de développement durable, de manière à minimiser les dépenses énergétiques à l'utilisation du bâtiment et à sa construction, et à écarter les produits dangereux pour la santé.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment si il s'agit de toitures végétalisées.

Quel que soit le matériau, les toitures pourront recevoir des capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, sous condition d'une bonne insertion architecturale. Les équipements bruyants éventuels, pompes à chaleur, groupes réfrigérants, etc, seront choisis et disposés de manière à ne pas entraîner de gêne au voisinage.

3 - Clôtures

Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

3.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

. soit par une haie végétale, constituée d'espèces différentes incluant des essences fleuries ;.
. soit par un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie,
. soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

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

. soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
. soit d'un mur plein, d'une hauteur de 1,50 mètre, accompagné d'un palissage végétal,
. soit d'un matériau végétal, bois, brandes, etc.

4 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité (Annexe 5g).

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

5 - Installations diverses

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

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe 5h).

ARTICLE 1AUC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Cet article concerne :

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

2 - 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.

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 exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

4.1. Habitations
1,5 place par logement avec un minimum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, dont 40 % au moins seront intégrés au volume du bâtiment principal.
Pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements : les obligations précédentes seront complétées par l'aménagement de 0,25 place par lot ou logement aménagées dans les espaces collectifs de l'opération et non clôturés.

De plus, pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

4.2. Bureaux
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

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

4.4. Artisanat
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

4.5. Equipements hôteliers et de restauration
1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre.
4.6. Établissements publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

5 - Stationnement des deux roues
Pour les constructions d'immeubles collectifs de plus de 300 m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface hors œuvre projetée avec un minimum de 10 m².
De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local fermé, et de préférence intégré au bâtiment principal.

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

ARTICLE 1AUC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations

1 - Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise de 12 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

3 - Les aires de stationnement non couvertes (hors parcs de stationnement en silo
3.1. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.
3.2. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer
Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

5 - Les bassins de rétention, lorsqu'ils sont intégrés à l'opération, feront l'objet d'un aménagement paysager.

ARTICLE 1AUC14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AU A 3 à 1AU A 13.

3.2. Evolution de la zone 2AU0 suite au changement de nomination du secteur du bois de Tachou

Caractère de la zone 2AU0 :

Elle recouvre une superficie d'environ 14 hectares, et constitue les réserves foncières à moyen et long terme destinées à être urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Supprimé : 16

Cette zone recouvre deux secteurs :

- au sud de la commune, un secteur est destiné à accueillir de l'habitat,

- dans le quartier de LABOUILHE.

La zone 2 AU 0 à règlement strict ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU ~~ou à travers une procédure de Z.A.C.~~

ARTICLE 2AU0 1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits, toute occupation ou utilisation du sol autres que celles admises à l'article 2.
2 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. ~~Les remblais sont limités dans tous les cas à 1 m de hauteur et les affouillements sont limités à 1 mètre de profondeur.~~

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

Les remblais sont limités dans tous les cas à 1 m de hauteur et les affouillements sont limités à 1 mètre de profondeur.

ARTICLE 2AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AU0 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AU0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges doivent être conservés.

ARTICLE 2AU0 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Néant

3.3. Autres mises à jour réglementaires, document écrit

3.3.1 Précision de la définition d'emprise au sol dans l'article 9 :
Dans les zones UA, UB, UC, 1AUA, 1AUB, 1 UE et 2 UE est ajoutée en préambule de l'article 9 la définition suivante :
L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume hors oeuvre brute en rez-de-chaussée, à la surface de la parcelle.

3.3.2 Précision de la définition de hauteur des bâtiments dans l'article 10 :
Dans les zones UA, UB, UC, 1UE, 2UE, 1AUA, 1AUB, A et N la définition des critères de mesure de la hauteur des bâtiments est remplacée par la suivante :
La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut, du dernier plafond.

3.3.3. Réglementation des toitures terrasses – article 11 –
Dans l'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AUA et1AUB, est ajouté à la règle autorisant les toitures en terrasse, le fait que ces dernières ne peuvent pas constituer plus de 50% de la surface couverte de chaque bâtiment, sauf si elles sont recouvertes de végétaux.
Pour cela,

- le paragraphe 4.3. de l'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AUB adoptera la rédaction suivante :

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles ~~ne couvrent pas la totalité de celle ci~~ constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment si il s'agit de toitures végétalisées.

- La première phrase du paragraphe 2.4. de l'article 11 de la zone 1AUA adoptera la rédaction suivante :

Les toitures terrasses, ~~notamment végétalisées, sont autorisées,~~ peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment si il s'agit de toitures végétalisées.

3.3.4 Prise en compte des murs de soutènement dans les hauteurs de clôture – article 11 –
Dans l'article 11 des zones UA, UB, UC, 1UE, 2 UE, 1AUA, 1 AUB, A et N est ajouté un paragraphe concernant les clôtures en limite séparative visant à intégrer les éventuels murs de soutènement au calcul de ces hauteurs, et ainsi d'interdire la construction de murs pleins de plus de 1 mètre le long des voies et emprises publiques et de 1,5 mètre en limite séparative. Pour cela, un préambule est rajouté au paragraphe de l'article 11 se rapportant aux clotures. Cette mesure s'appliquera uniquement aux murs de soutènement nouveaux, afin de permettre l'entretien des murs existants. De plus, des hauteurs différentes pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose. L'administration constatera cette nécessité éventuelle.
Le préambule est rédigé ainsi :
Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

3.3.5 Exclusion des parcs de stationnement aérien de l'obligation de plantation
Dans l'article 13 des zones UA, UB, UC, 1UE, 2UE, 1AUA et 1AUB, le titre du paragraphe intitulé « les aires de stationnement non couvertes » intègrera cette exclusion. Cette évolution concerne le paragraphe :

- 1.2. des zones UA et UC,
- 1.3 de la zone UB
- 2.3 des zones 1UE et 2UE
- 3 des zones 1AUA et 1AUB

Il sera ainsi rédigé :
Les aires de stationnement non couvertes (à l'exception des parcs de stationnement en silo)

3.4 Application des règles de la zone UB au lotissement Barthère

Le lotissement Barthère, situé entre la Rue du Parc et la rue Lentourville, n'est plus régit par un règlement propre. Les règles qui s'appliqueront à ce lotissement sont celles de la zone UB dans laquelle il est intégré au plan de zonage.
Ce lotissement étant le dernier à disposer d'un règlement propre, l'annexe 5e intitulée « Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues » n'a plus d'objet.

Localisation du lotissement Barthère :



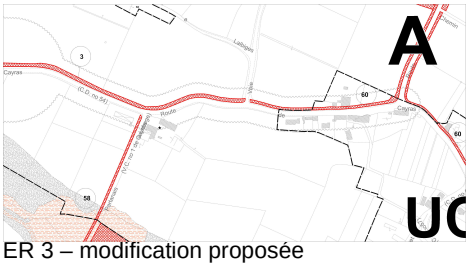
3.5 Mise à jour des emplacements réservés

3.5.1 Extension de l'ER n°3

Motif : Création d'une continuité entre les ER existants le long de la RD54 en prévision de son élargissement



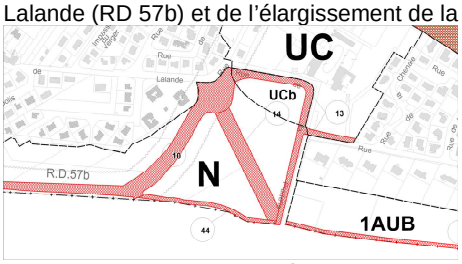
ER 3 – PLU approuvé 10 juillet 2008



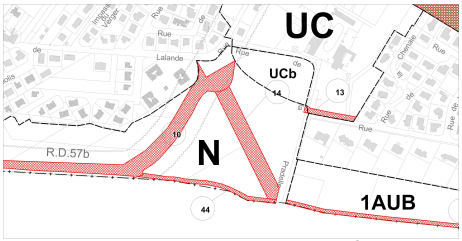
ER 3 – modification proposée

3.5.2 Modification des ER n°10 et n°13

Motif : Acquisitions réalisées par la commune pour la réalisation de la déviation de la route de Lalande (RD 57b) et de l'élargissement de la rue de la Pradelle



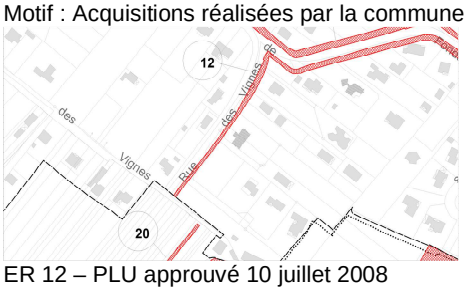
ER 10 et 13 – PLU approuvé 10 juillet 2008



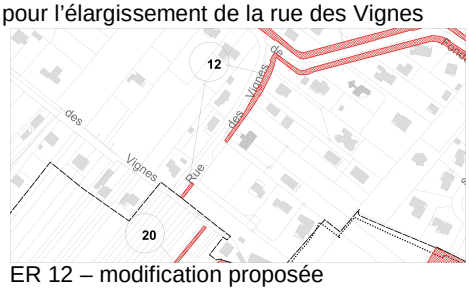
ER 10 et 13 – modification proposée

3.5.3 Modification de l'ER n°12

Motif : Acquisitions réalisées par la commune pour l'élargissement de la rue des Vignes



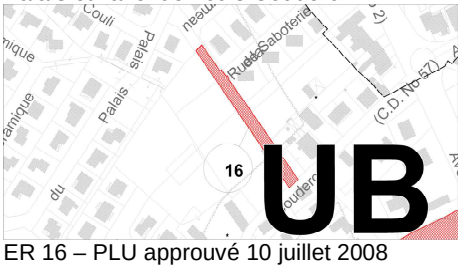
ER 12 – PLU approuvé 10 juillet 2008



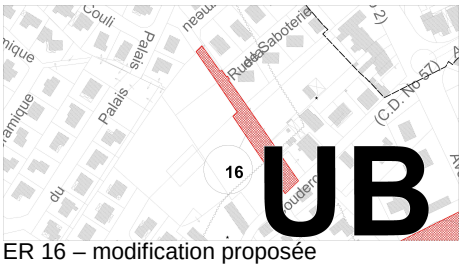
ER 12 – modification proposée

3.5.4 Modification de l'ER n°16

Motif : Elargissement nécessaire pour la réalisation de la future voie de liaison entre la rue du Palaïs et l'avenue Louis Couderc



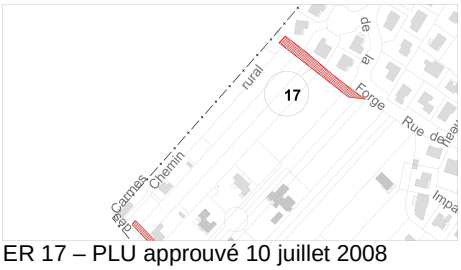
ER 16 – PLU approuvé 10 juillet 2008



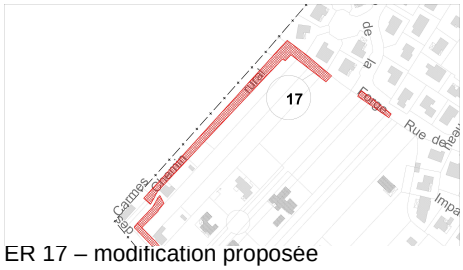
ER 16 – modification proposée

3.5.5 Modification des ER n°17 et n°28

Motif : Création d'une continuité entre les ER existants en prévision de l'aménagement de la rue de la Forge et de l'élargissement de la rue de Fondargent



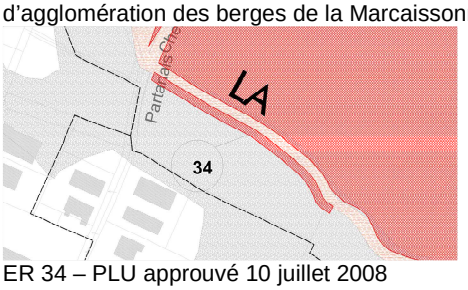
ER 17 – PLU approuvé 10 juillet 2008



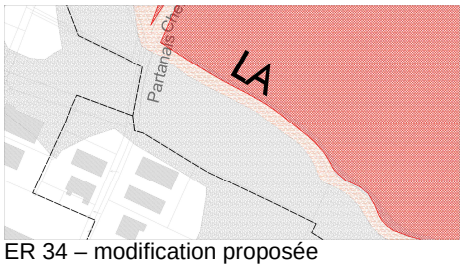
ER 17 – modification proposée

3.5.6 Suppression de l'ER n°34

Motif : Acquisitions réalisées par la commune en prévision de la mise en œuvre du réseau vert d'agglomération des berges de la Marcaissonne



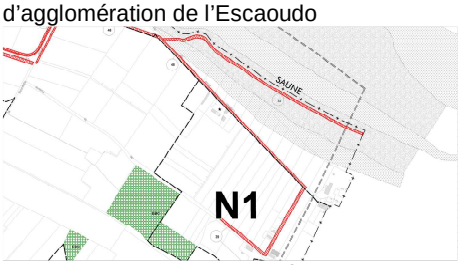
ER 34 – PLU approuvé 10 juillet 2008



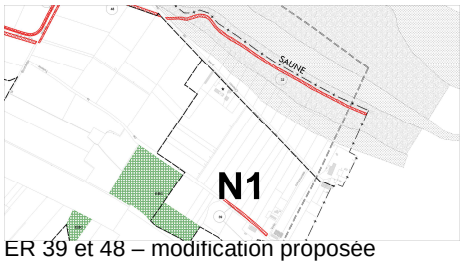
ER 34 – modification proposée

3.5.7 Modification des ER n°39 et n°48

Motif : Acquisitions réalisées par la commune en prévision de la mise en œuvre du réseau vert d'agglomération de l'Escaoudo



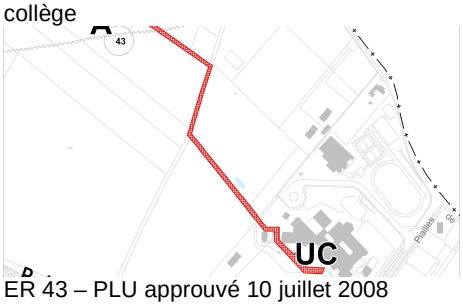
ER 39 et 48 – PLU approuvé 10 juillet 2008



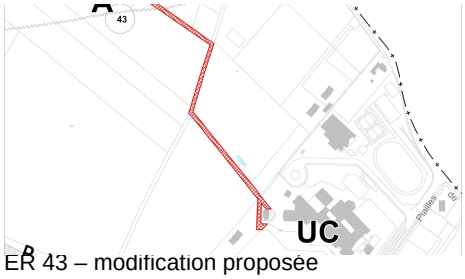
ER 39 et 48 – modification proposée

3.5.8 Modification de l'ER n°43

Motif : Modification du tracé du réseau vert d'agglomération entre la déviation de la RD 57 et le collège



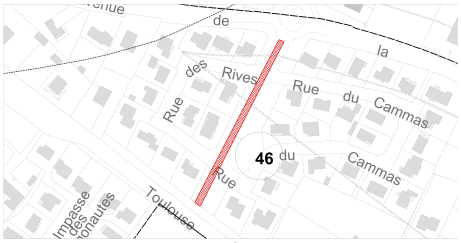
ER 43 – PLU approuvé 10 juillet 2008



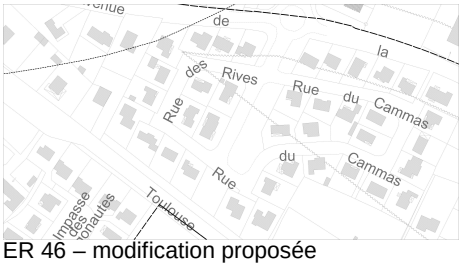
ER 43 – modification proposée

3.5.9 Suppression de l'ER n°46

Motif : Acquisitions réalisées par la commune en prévision de la mise en œuvre du réseau vert d'agglomération entre la RD2 et la ZAC des Champs Pinsons



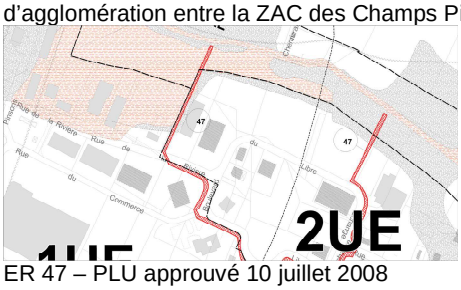
ER 46 – PLU approuvé 10 juillet 2008



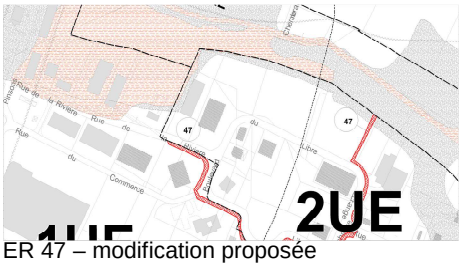
ER 46 – modification proposée

3.5.10 Modification de l'ER n°47

Motif : Acquisitions réalisées par la commune en prévision de la mise en œuvre du réseau vert d'agglomération entre la ZAC des Champs Pinsons et la Marcaissonne



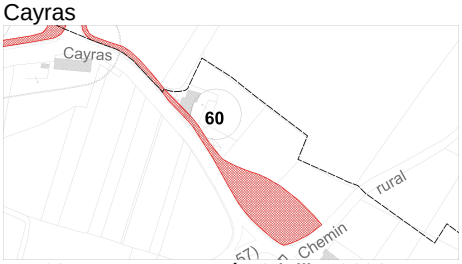
ER 47 – PLU approuvé 10 juillet 2008



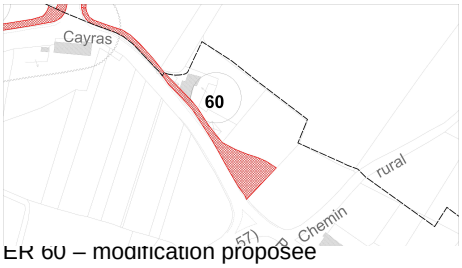
ER 47 – modification proposée

3.5.11 Modification de l'ER n°60

Motif : Acquisitions réalisées par la commune pour l'élargissement de la RD 54 sur le hameau de Cayras



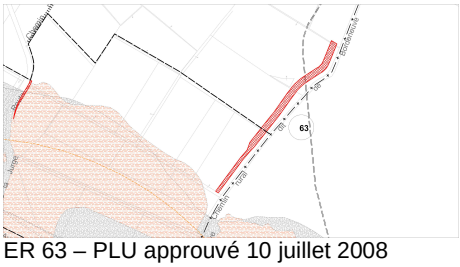
ER 60 – PLU approuvé 10 juillet 2008



ER 60 – modification proposée

3.5.12 Suppression de l'ER n°63

Motif : Evolution du projet par une modification du tracé du réseau vert d'intérêt communautaire de Bordeneuve



ER 63 – PLU approuvé 10 juillet 2008

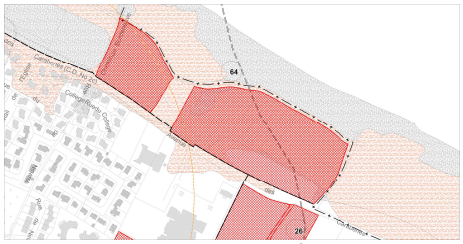

ER 63 – modification proposée

3.5.13 Extension de l'ER n°64

Motif : Répondre aux besoins d'aménagements en vue de limiter l'expansion des crues de la Marcaissonne



ER 64 – PLU approuvé 10 juillet 2008



ER 64 – modification proposée

3.5.14 Changement de bénéficiaire des ER

Suite au transfert de compétences de la commune vers la Communauté Urbaine du Grand Toulouse pour la voirie et le réseau vert, le bénéfice des emplacements réservés destinés à des projets entrant dans ces domaines de compétence est transféré de la commune à la Communauté Urbaine.

N°	Destination	Bénéficiaire actuel	Bénéficiaire pro posé
1	Aménagement de la RD2	Commune	Grand Toulouse
5	Création d'un giratoire entre la RD 54 et l'allée des Champs Pinsons	Commune	Grand Toulouse
10	Déviation de la route de Lalande (RD957)	Commune	Grand Toulouse
11	Aménagement de la rue des Mûriers	Commune	Grand Toulouse
12	Elargissement rue des Vignes	Commune	Grand Toulouse
13	Elargissement de la rue de la Pradelle	Commune	Grand Toulouse
14	Elargissement et aménagement de la rue du Bousquet	Commune	Grand Toulouse
15	Liaison entre la déviation de la RD57 et la RD2	Commune	Grand Toulouse
16	Liaison rue du Palais/Avenue Louis Couderc	Commune	Grand Toulouse
17	Aménagement rue de la Forge	Commune	Grand Toulouse
19	Elargissement de la rue de Lentourville	Commune	Grand Toulouse
20	Création d'une voie de desserte des espaces verts et de loisirs du quartier des Chanterelles	Commune	Grand Toulouse
21	Création d'un giratoire entre l'avenue A. Labouilhe et la rue de Nazan	Commune	Grand Toulouse
23	Elargissement de l'impasse existante rue du Bousquet	Commune	Grand Toulouse
24	Voie de désenclavement quartier Labouilhe	Commune	Grand Toulouse
25	Elargissement de la rue de Tucard	Commune	Grand Toulouse
26	Espace de désenclavement de la zone d'urbanisation future	Commune	Grand Toulouse
27	Liaison rue des sports/rue des Mûriers	Commune	Grand Toulouse
28	Elargissement de la rue de Fondargent	Commune	Grand Toulouse
30	Réseau vert d'agglomération des chemins Plastron/Monfalcou	Commune	Grand Toulouse
31	Réseau vert d'agglomération du chemin de la Marine	Commune	Grand Toulouse
32	Réseau vert d'agglomération du chemin de la Bourdette	Commune	Grand Toulouse
33	Réseau vert d'agglomération des berges de la Saune	Commune	Grand Toulouse
35	Réseau vert d'agglomération des berges du Nicol à la RD2	Commune	Grand Toulouse
36	Réseau vert d'agglomération des berges du ruisseau du Tricou	Commune	Grand Toulouse
37	Réseau vert d'agglomération du chemin de Tucard au ruisseau de Nicol	Commune	Grand Toulouse

N°	Destination	Bénéficiaire actuel	Bénéficiaire pro posé
38	Réseau vert d'agglomération sur le coteau de Cayras	Commune	Grand Toulouse
39	Réseau vert d'agglomération sur le coteau de Cayras	Commune	Grand Toulouse
40	Réseau vert d'agglomération sur le coteau de Cayras	Commune	Grand Toulouse
42	Réseau vert d'agglomération sur le coteau de Nazan	Commune	Grand Toulouse
43	Réseau vert d'agglomération entre la déviation de la RD 57 et le collège	Commune	Grand Toulouse
44	Réseau vert d'agglomération entre le chemin de la Pradelle et la rue du Bousquet	Commune	Grand Toulouse
45	Réseau vert d'agglomération au bois de Tachou	Commune	Grand Toulouse
47	Réseau vert d'agglomération entre la ZAC des Champs Pinsons et la Marcaisonne	Commune	Grand Toulouse
48	Réseau vert d'agglomération du chemin de Monpapou	Commune	Grand Toulouse
49	Liaison piétonne et cyclable entre la RD2 et la rue du Parc	Commune	Grand Toulouse
57	Liaison multi-usage entre la RD2 et la rue de Tucard	Commune	Grand Toulouse
58	Elargissement du chemin de Partanaïs	Commune	Grand Toulouse
59	Elargissement de la rue du Palais	Commune	Grand Toulouse
60	Elargissement de la RD54 sur le hameau de Queyras	Commune	Grand Toulouse
62	Liaison piétonne et cyclable entre la rue du Parc et la place Jean Bellières	Commune	Grand Toulouse

3.5.15 Synthèse des modifications apportées aux emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Aménagement de la RD2	~~Commune~~ Grand Toulouse	4 902
3	Elargissement de la RD 54	Département	~~10 620~~ 12 021
5	Création d'un giratoire entre la RD 54 et l'allée des Champs Pinsons	~~Commune~~ Grand Toulouse	1 314
10	Déviation de la route de Lalande (RD957)	~~Commune~~ Grand Toulouse	~~13 321~~ 11 020
11	Aménagement de la rue des Mûriers	~~Commune~~ Grand Toulouse	1 024
12	Elargissement rue des Vignes	~~Commune~~ Grand Toulouse	~~941~~ 1 773
13	Elargissement de la rue de la Pradelle	~~Commune~~ Grand Toulouse	~~4 855~~ 772
14	Elargissement et aménagement de la rue du Bousquet	~~Commune~~ Grand Toulouse	4 981
15	Liaison entre la déviation de la RD57 et la RD2	~~Commune~~ Grand Toulouse	16 021
16	Liaison rue du Palais/Avenue Louis Couderc	~~Commune~~ Grand Toulouse	~~1 244~~ 1 630
17	Aménagement rue de la Forge	~~Commune~~ Grand Toulouse	~~671~~ 1 879
19	Elargissement de la rue de Lentourville	~~Commune~~ Grand Toulouse	137
20	Création d'une voie de desserte des espaces verts et de loisirs du quartier des Chanterelles	~~Commune~~ Grand Toulouse	1 008
21	Création d'un giratoire entre l'avenue	~~Commune~~	54

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)
	A. Labouilhe et la rue de Nazan	Grand Toulouse	
23	Elargissement de l'impasse existante rue du Bousquet	~~Commune~~ Grand Toulouse	469
24	Voie de désenclavement quartier Labouilhe	~~Commune~~ Grand Toulouse	2 104
25	Elargissement de la rue de Tucard	~~Commune~~ Grand Toulouse	590
26	Espace de désenclavement de la zone d'urbanisation future	~~Commune~~ Grand Toulouse	46 970
27	Liaison rue des sports/rue des Mûriers	~~Commune~~ Grand Toulouse	1 542
28	Elargissement de la rue de Fondargent	~~Commune~~ Grand Toulouse	~~3 527~~ 3 422
30	Réseau vert d'agglomération des chemins Plastron/Monfalcou	~~Commune~~ Grand Toulouse	2 235
31	Réseau vert d'agglomération du chemin de la Marine	~~Commune~~ Grand Toulouse	5 499
32	Réseau vert d'agglomération du chemin de la Bourdette	~~Commune~~ Grand Toulouse	7 647
33	Réseau vert d'agglomération des berges de la Saune	~~Commune~~ Grand Toulouse	26 827
~~34~~	~~Réseau vert d'agglomération des berges de la Marcaissonne~~	~~Commune~~	~~2 000~~
35	Réseau vert d'agglomération des berges du Nicol à la RD2	~~Commune~~ Grand Toulouse	16 931
36	Réseau vert d'agglomération des berges du ruisseau du Tricou	~~Commune~~ Grand Toulouse	10 107
37	Réseau vert d'agglomération du chemin de Tucard au ruisseau de Nicol	~~Commune~~ Grand Toulouse	3 717
38	Réseau vert d'agglomération sur le coteau de Cayras	~~Commune~~ Grand Toulouse	8 018
39	Réseau vert d'agglomération sur le coteau de Cayras	~~Commune~~ Grand Toulouse	~~19 943~~ 1 619
40	Réseau vert d'agglomération sur le coteau de Cayras	~~Commune~~ Grand Toulouse	1 104
42	Réseau vert d'agglomération sur le coteau de Nazan	~~Commune~~ Grand Toulouse	14 123
43	Réseau vert d'agglomération entre la déviation de la RD 57 et le collège	~~Commune~~ Grand Toulouse	~~3 298~~ 2 749
44	Réseau vert d'agglomération entre le chemin de la Pradelle et la rue du Bousquet	~~Commune~~ Grand Toulouse	3 889
45	Réseau vert d'agglomération au bois de Tachou	~~Commune~~ Grand Toulouse	1 644
~~46~~	~~Réseau vert d'agglomération entre la RD 2 et la ZAC des champs Pinsons~~	~~Commune~~	~~825~~
47	Réseau vert d'agglomération entre la ZAC des Champs Pinsons et la Marcaisonne	~~Commune~~ Grand Toulouse	~~4 766~~ 3 909
48	Réseau vert d'agglomération du chemin de Monpapou	~~Commune~~ Grand Toulouse	~~9 856~~ 2 858
49	Liaison piétonne et cyclable entre la RD2 et la rue du Parc	~~Commune~~ Grand Toulouse	303
57	Liaison multi-usage entre la RD2 et la rue de Tucard	~~Commune~~ Grand Toulouse	1 919
58	Elargissement du chemin de Partanaïs	~~Commune~~ Grand Toulouse	1 538
59	Elargissement de la rue du Palais	~~Commune~~ Grand Toulouse	26
60	Elargissement de la RD54 sur el	~~Commune~~	~~4 404~~ 3906

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)
	hameau de Queyras	Grand Toulouse	
62	Liaison piétonne et cyclable entre la rue du Par cet la place Jean Bellières	~~Commune~~ Grand Toulouse	8
~~63~~	~~Réseau vert d'intérêt communautaire de Bordeneuve~~	~~Commune~~	~~1629~~
64	Décaissement d'un terrain en vue de limiter l'expansion des crues de la Marcaissonne	Commune	~~5 780~~ 59 700

3.6 Permettre des dépassements de COS pour la construction de logements sociaux

Dans les dispositions générales du règlement des zones UB et UC sera ajouté un nouveau paragraphe rappelant à titre d'information que la commune de Saint-Orens de Gameville a autorisé par délibération du Conseil Municipal les constructions en dépassement de COS prévus au plan Local d'Urbanisme dans la limite de 20%.
Le paragraphe sera rédigé ainsi :

Autorisation de dépassement de COS

Les opérations à l'intérieur desquelles la réalisation de programmes de logements comporte des logements sociaux au sens de l'article L.302.5 du code de la construction et de l'habitation peuvent bénéficier d'une majoration du coefficient d'occupation des sols de 20%. La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

3.7 Permettre des dépassements de COS pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique

Dans les dispositions générales du règlement des zones UB et UC sera ajouté un nouveau paragraphe rappelant, à titre d'information que la commune de Saint-Orens de Gameville a adopté par délibération du Conseil Municipal le mécanisme de bonification de densité prévu par l'article L.128-1 du code de l'urbanisme.
La mention de cette information sera intégrée à la suite du paragraphe rédigé au point 3.6 ci-dessus et sera rédigée ainsi :

Les constructions remplissant les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable peuvent prétendre à un dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU. Le pétitionnaire devra joindre à sa demande de permis de construire l'attestation selon laquelle le projet respecte les critères de performances énergétiques définies par l'article R.111-20 et 21 du Code de la construction et de l'habitation.

3.8 Nouvelle rédaction des mesures de prise en compte des risques sanitaires

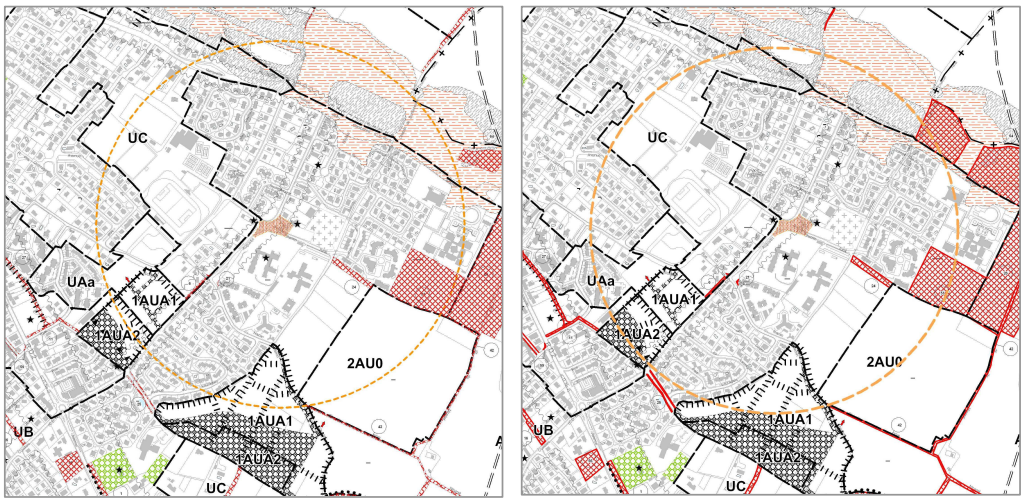
A l'intérieur du règlement écrit, dans les dispositions générales de l'ensemble des zones, le paragraphe intitulé « Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L) : sera rédigé ainsi :

- ~~**l'exposition au plomb** par arrêté préfectoral du 20 novembre 2003~~
- **dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites** par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 **et**
- **pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiments** par décret N° 96-67 modifié le 07 février 1996.

3.9 Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique

Le cercle qui délimite le périmètre de protection des Monuments Historiques est recentré autour des bâtiments concernés.

AVANT APRES


UC
UAa
1AUA1
1AUA2
2AU0
UB
1AUA1
1AUA2
UC
UC
UAa
1AUA1
1AUA2
2AU0
UB
1AUA1
1AUA2
UC

4 – Procédure de la deuxième modification du PLU

4.1. Enquête publique

La présente modification est soumise à Enquête Publique par Arrêté du Grand Toulouse du 07 août 2009

Monsieur Michel SABLAYROLLES a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU.

Cette enquête se déroule du mercredi 16 septembre 2009 au vendredi 16 octobre 2009.

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur donne ses conclusions dans un rapport qui sera joint au dossier de PLU.

4.2. Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU conformément à l'article L-121.4 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes publiques suivantes pour information :
Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,
Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du SMEAT,
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du S.M.T.C.,
Monsieur le Maire de Saint-Orens de Gameville
Ainsi qu'à :
Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,
Monsieur le Président du SICOVAL,
Monsieur le Maire de Labège,
Monsieur le Directeur de la SETOMIP

5 - Planning de la procédure de modification du PLU

Elaboration du projet de modification du PLU

Notification du dossier PLU aux personnes ci-dessus pour avis

Arrêté **Mise à enquête publique du 16/09/2009 au 16/10/2009**

- Mesures de publicité : affichage + 2 journaux régionaux ou locaux

15 jours

- Enquête publique (+ nouvelle insertion dans les journaux)

1 mois

- Rapport du Commissaire Enquêteur

1 mois

- Modification du projet et réunions éventuelles

Délibération **Approbation en Conseil Communautaire le 18/12/2009**

Mesures de publicité : affichage Mairie et Grand Toulouse + 1 journal départemental + recueil des actes administratifs

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil