Plan Local d'Urbanisme



Lespinasse

Modification 5

approuvée par délibération du 06/04/2023

1 – Rapport de Présentation

1.1 - Notice explicative

VILLE DE LESPINASSE

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.metropole.toulouse.fr

Table des matières

1. CADRE REGLEMENTAIRE.....5
1.1 L'évolution du document d'urbanisme.....5
1.2 Cadre législatif.....6
1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification.....6
1.2.2 Déroulement de la procédure.....6
1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU.....9
1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme.....9
1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis.....9

2. CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT D'URBANISME.....11
2.1 Comptabilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible.....11
2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017).....11
2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012).....13
2.1.3 Compatibilité avec le PCAET (Approuvé le 27/06/2019).....13
2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues.....14
2.2.1 Point d'objet N°1 : Création d'un sous- secteur UBaa pour accueillir le nouveau cœur de ville.....14

1. Cadre réglementaire

1.1 L'évolution du document d'urbanisme

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ; devenue communauté urbaine au 1er janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu, la Métropole est désormais amenée à gérer tous les P.O.S. et P.L.U. communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui composent aujourd'hui « Toulouse Métropole ».En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole et Métropole au 1er janvier 2015.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 5ème modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de Lespinasse.

Approuvé le 11 avril 2019, le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021. Les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

L'annulation du PLUi-H a rendu impossible la réalisation des opérations de logements, notamment sociaux, que la commune avait engagées pour le rattrapage de son taux de logements sociaux. Aussi, les modifications proposées dans la 5ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Lespinasse visent à encourager la production de logements locatifs sociaux, à travers ces différents objets, afin que la commune puisse remplir les objectifs triennaux en cours et futurs. La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain.

La commune de Lespinasse est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 9 octobre 2006, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- 1e modification approuvée en date du 12 mars 2007 ;
- 2e modification approuvée en date du 8 novembre 2010 ;
- 3e modification approuvée en date du 29 novembre 2012 ;
- 1e modification simplifiée approuvée en date du 19 décembre 2013 ;
- 4e modification approuvée en date du 10 octobre 2015 ;
- Mise en compatibilité par arrêté du 04 janvier 2016 ;

La présente modification du PLU constitue donc la 5ème modification du PLU de la commune de Lespinasse.
En outre, les points d'objets de cette procédure ont été conçus pour s'intégrer à la double logique des grands principes du futurs PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification

A la demande de la commune de Lespinasse, Toulouse Métropole, l'autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire, en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté en date de 25 Mars 2022. Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.153-41 à L 153-44 du Code de l'urbanisme.
Ainsi, une modification du PLU peut être décidée par le Président de Toulouse Métropole et approuvée par délibération du Conseil de la Métropole après notification aux personnes publiques associées et enquête publique, lorsque le projet de modification :

En application de l'article L.153-41 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont notamment pour effet :

- De majorer les possibilités de construire, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (+ 20%) ;
- De diminuer les possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La procédure de modification ne permet pas en revanche (relève d'un autre type de procédure) de :

- Modifier les orientations du P.A.D.D. ;
- Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- Comporter de graves risques de nuisances.

1.2.2 Déroulement de la procédure

- **Contenu du dossier**

  Le dossier devra contenir :

  - Une notice de présentation des changements envisagés ;
  - Un extrait des pièces réglementaires (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées ;
  - Les pièces administratives relatives à la procédure ;

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative. Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

- **Notification du dossier aux personnes publiques associées**

Conformément aux articles L153-40, L.132-7, L.132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de dossier de modification du PLU a été notifié aux personnes publiques suivantes pour information :

- *Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,*
- *Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,*
- *Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie,*
- *Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,*
- *Madame la Présidente du Groupement HLM de Haute-Garonne,*
- *Madame la Présidente 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 et de l'Artisanat de la Haute-Garonne,*
- *Monsieur le Président de Tisseo S.M.T.C.,*
- *Madame la directrice Territoriale SNCF Réseau Ingénierie et Projets,*
- *Mesdames et Messieurs les Maires des communes* riveraines de Lespinasse.
- *Monsieur le Maire de Lespinasse.*

Un commissaire enquêteur a été désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de 5ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Lespinasse.

- **Saisie et avis de l'autorité environnementale**

En application notamment des dispositions des articles L104-1 à L104-2, R104-21 à R104-25 et R104-28 à R104-37 du code de l'urbanisme et du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs possibles incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (AE) désignée à cet effet ou la Personne Publique Responsable, et avis conforme de l'AE.

Le dossier transmis pour l'examen au cas par cas a pour objectif de décrire :

- les caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones concernées par la modification du PLU de la commune de Lespinasse,
- les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de cette modification sur ces zones, tout en mentionnant les mesures lorsqu'elles existent pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

L'avis de l'autorité environnementale est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure »

- **Avis de la commune et délibération de Toulouse Métropole**

Le bilan de l'enquête et le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront présentés en Conseil de la Métropole. Le projet de modification, modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur sera approuvé par le Conseil de la Métropole, après avis de la Commune.

- **Les grandes étapes de la procédure de modification du PLU**

Arrêté de mise en œuvre par le président de Toulouse Métropole	*CU Art 153-37 et CU Art 123-13-1*
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas	*Code de l'environnement R122-2*
Notification aux Personnes Publiques Associées	*L153-40, L.132-7, L.132-9*
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de mise à Enquête Publique de la modification	*L.123-3*
Enquête Publique - 1 mois	*L123-9*
Délibération de la commune et modifications éventuelles	*L 5211-57 du CGCT*
Approbation par le conseil de la métropole	*L153-47 Mesures publicités Caractère exécutoire*

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
	I. Création d'un sous- secteur UBaa pour accueillir le nouveau cœur de ville	
	L'objectif est de réhabiliter un espace actuellement en friche et délaissé en partie en zone urbaine, afin de le revaloriser et de lui donner un caractère de cœur de ville.	**3.ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT** **4.PIÈCES REGLEMENTAIRES** • **4.1 Règlement graphique** • **4.2 Règlement écrit**

Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés en rouge pour les changements relevant d'ajouts au texte et en ~~rouge barré~~ pour les suppressions dans le texte.

Le rapport de présentation (1) du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative. L'orientation d'aménagement et de programmation « Cœur de Ville » est un additif qui vient compléter la pièce Orientation d'Aménagement (3) du P.L.U opposable de Toulouse Métropole, commune de Lespinasse mis en compatibilité par arrêté en date du 04 janvier 2016.

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis

Les différents objectifs assignés à cette procédure de modification du PLU répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne modifie les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, aucun ne réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

2. Changements apportés au document d'urbanisme

2.1 Comptabilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible

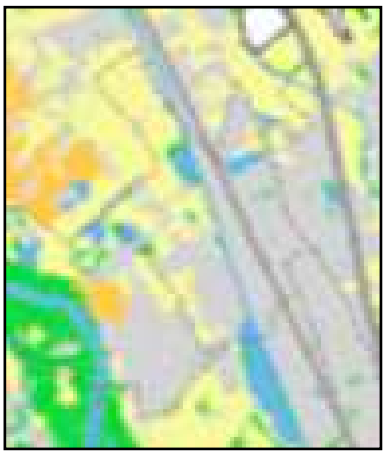
2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017)

La modification n'intervient que sur des modifications mineures de zonage et de règlement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), à savoir :

- **Maîtriser l'urbanisation** :

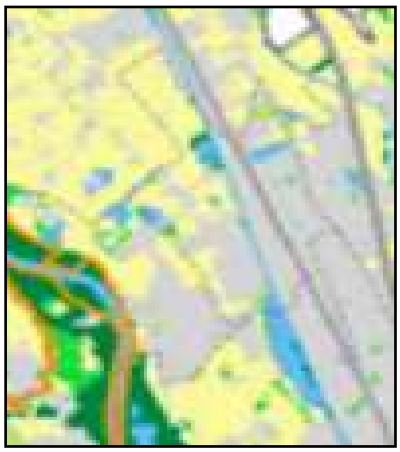
Conformément au champ d'application limité de la procédure de modification définit par le Code de l'Urbanisme, la présente procédure ne propose pas d'extension urbaine et préserve les espaces agricoles, naturels et la Trame Verte et Bleue (TVB). Elle est localisée sur des espaces déjà urbanisés, et n'a pas d'impacts significatifs sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. En ce sens, elle respecte les orientations du Schéma de Cohérence Territorial, en privilégiant des orientations d'aménagement axé sur la qualité urbaine et des modalités de densité, plutôt qu'un étalement urbain non maîtrisé.





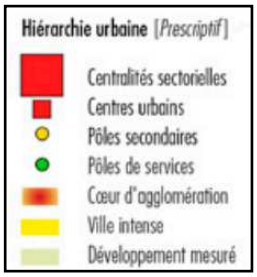
Les espaces agricoles, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p.14 (2017)





Les espaces naturels, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p.16 (2017)

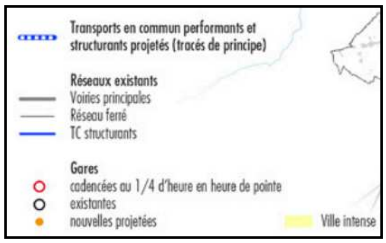
- Polariser le développement : Cette procédure de modification répond à l'objectif d'accueillir les habitants dans les meilleures conditions, de réussir le pari de la qualité urbaine et architecturale ou encore d'organiser un meilleur partage de l'espace public.

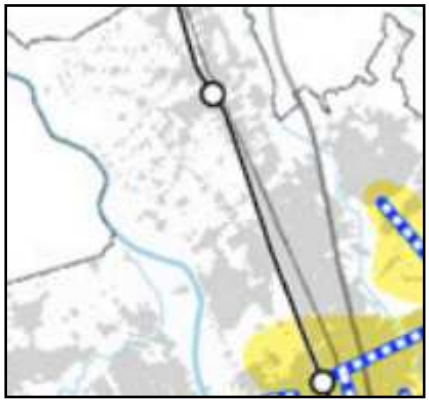




Cœur d'agglomération et Ville Intense, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p.47 (2017)

- Relier les territoires : Le point inscrit dans cette modification a pour objectif de faciliter des projets d'intérêt général. Tous ces projets répondent à l'objectif de poursuivre la construction de logements sur la Métropole Toulousaine. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Cœur de Ville » a également pour objectif d'améliorer le parc de logements existants pour assurer son attractivité et apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale.





Transports en commun performants et structurants projetés (tracés de principe), extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p.90 (2017)

2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012)

La modification n'intervient que sur des modifications mineures de zonage et de règlement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du Plan de Déplacement Urbain. Ces principes d'articulation ne sont pas remis en cause par la procédure, et ne font donc pas l'objet d'une actualisation. Le projet s'articule autour de la liaison douce centrale permettant de lier le quartier aux autres parties de Lespinasse. Le secteur est desservi par deux lignes de transports urbains Tisséo, la ligne n°59 et la ligne n°130. L'accès aux différents arrêts devra être facilité pour les mobilités douces.

2.1.3 Compatibilité avec le PCAET (Approuvé le 27/06/2019)

Le PCAET de Toulouse Métropole s'organise autour de 6 axes stratégiques :

- AXE 1 : Amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements pour assurer le bien vivre dans l'Éco-Métropole
- AXE 2 : Favoriser l'écomobilité et faciliter les déplacements pour rendre du temps aux Métropolitains
- AXE 3 : Développer les productions et consommations d'énergie renouvelables locales
- AXE 4 : Entreprendre, produire et consommer durablement dans une ville intelligente
- AXE 5 : Affirmer TM comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique
- AXE 6 : Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence

La modification n'intervient que sur des modifications mineures de zonage, de règlement et d'OAP. Les orientations de l'OAP permettent de respecter les grandes orientations fixées dans ce document en termes d'aménagement vertueux de l'espace.

En encourageant la mixité sociale dans les secteurs déjà urbanisés, elles s'inscrivent en cohérence avec les objectifs opérationnels que porte notamment

l'axe 1 : diminuer la consommation foncière, accompagner la construction et la rénovation du parc public de logements. Une place importante sera faite au végétal au sein de l'opération. Les espaces non bâtis devront être faiblement artificialisés, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de créer des espaces de fraîcheur. Ces dispositions permettent de placer le projet en cohérence avec le PCAET de Toulouse Métropole et la nouvelle loi Climat et Résilience.

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

2.2.1 Point d'objet N°1 : Création d'un sous- secteur UBaa pour accueillir le nouveau cœur de ville

- **Localisation**

Lespinasse est une commune de 2 783 habitants au recensement de l'INSEE en 2018, située dans le département de la Haute Garonne. À environ 10 km au Nord-Ouest du centre de Toulouse, la commune est intégrée au sein de Toulouse métropole. La superficie communale est de 4,24 km^2. La zone faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation est située en secteur UBa dans le PLU de Lespinasse. Elle se situe dans un secteur enclavé entre la route de Paris, la M63 et la voie ferrée, mais à proximité immédiate du centre-ville et des abords de la mairie. Il s'agit d'une « OAP de Secteur d'Aménagement », conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme. Celle-ci a vocation à se substituer au règlement sur la zone concernée. Bordé par la M63, la M820 (Route de Paris) et la Rue du Boulodrome, le site correspond aujourd'hui à quelques maisons et jardins dans sa partie nord et à des terrains de tennis désaffectés faisant partie du domaine privé de la commune au sud.

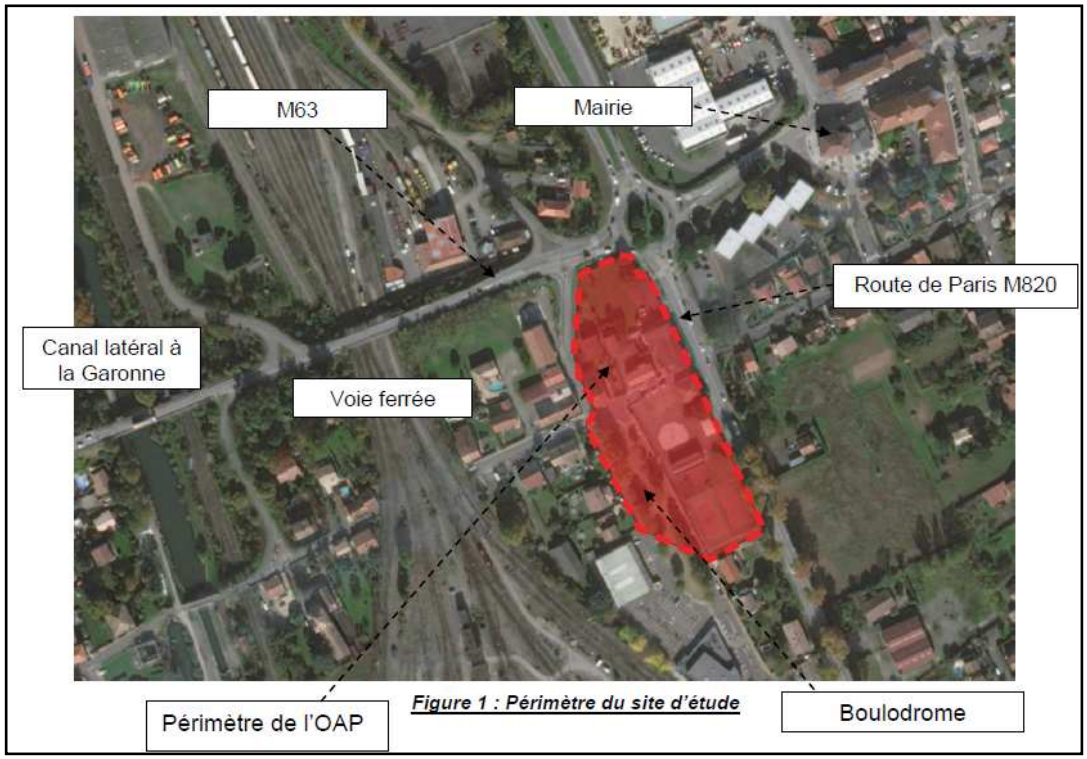


Illustration n°1 : Périmètre du site d'étude (Urbactis)

Le site offre une surface d'environ 1 ha au total, destinée à une urbanisation mixte consacrée à de l'habitat et des activités commerciales en rez-de-chaussée. Le secteur se trouve à l'Ouest du centre-bourg, mais séparé par la très fréquentée route de Paris. Le site est à la fois entouré par des espaces bâtis à caractère pavillonnaire, mais aussi par de nombreux espaces à vocation industrielle. Le projet devra accueillir environ 100 nouveaux logements, sur une surface de 1 ha, soit une densité de 100 logements/ha. Cette OAP devra faire l'objet d'une unique opération pouvant être découpée en 2 phases correspondant aux 2 îlots (l'îlot 1 correspondant à la partie sud, l'îlot 2 à la partie nord de la zone).

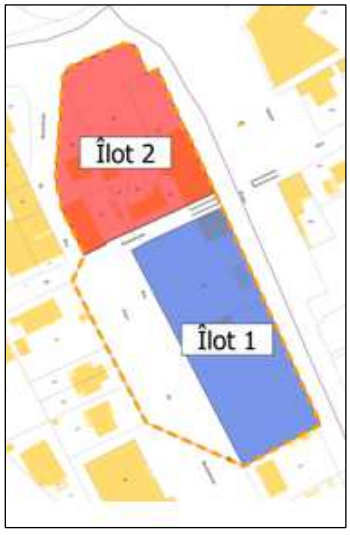


Illustration n°2 : îlots de l'opération (Urbactis)

- **Justification et exposé des motifs de changement**

La zone de l'OAP est aujourd'hui identifiée par les habitants comme un lieu de passage au cœur des principaux bâtiments publics de la ville. En effet, la salle des fêtes, la mairie et, via la rue du Moulin, l'école Marcel Pagnol, l'église et la médiathèque culturelle se trouvent proches voir à proximité immédiate. Cependant cette zone reste enclavée entre la route de Paris M820, la voie ferrée et la M63. L'objectif est donc de désenclaver la zone afin de reconnecter entre eux tous ces bâtiments et de permettre à la ville de Lespinasse de disposer d'un vrai Cœur de Ville.

Le projet devra accueillir environ 110 nouveaux logements, sur une surface de 1 ha, soit une densité de 100 logements/ha. Le projet devra intégrer à la fois de l'habitat valorisant la mixité sociale, des locaux commerciaux et éventuellement des bureaux. Une proportion de 35% de logements sociaux devra être respectée. Cette OAP devra faire l'objet d'une unique opération pouvant être découpée en 2 phases correspondant aux 2 îlots (l'îlot 1 correspondant à la partie sud, l'îlot 2 à la partie nord de la zone).

Il est proposé de créer un sous-secteur UBaa correspondant à l'opération « Cœur de ville » soumis à une OAP de secteur d'aménagement. Ce sous-secteur sera soumis aux prescriptions élaborées dans le cadre de l'OAP venant se substituer au règlement écrit du PLU de la commune sur ce secteur.

Il est également proposé de modifier la hauteur jusqu'à 14m, telle que la hauteur des bâtiments de « l'îlot mairie » situés à proximité. Si l'opération comprend un bâtiment architecturalement fort se voulant être un « repère » celui-ci pourra atteindre les 17 m de hauteur. Le principe général est l'implantation d'habitats collectifs, comprenant ponctuellement des locaux commerciaux en rez-de-chaussée ainsi que des bureaux et des services. L'objectif derrière cette augmentation de hauteur dans le règlement écrit est d'harmoniser ce sous-secteur avec l'existant. Dans une volonté de créer un cœur de ville à Lespinasse, le choix est fait de proposer une cohérence des formes urbaines et architecturales en harmonisant la hauteur des futurs aménagements qui seront fait sur le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- **Modification des documents proposés :**

Les dispositions proposées : Règlement écrit

Règlement écrit – Zone UB	
Avant	**Après**
PLU opposable ***(Mise en compatibilité par arrêté du 04/01/2016)***	**Projet soumis** **à enquête publique**
CARACTÈRE DE LA ZONE La zone UB correspond à une zone à dominante d'habitation récente, essentiellement pavillonnaire, accueillant	**CARACTÈRE DE LA ZONE** La zone UB correspond à une zone à dominante d'habitation récente, essentiellement pavillonnaire, accueillant

Règlement écrit – Zone UB	
Avant	**Après**
également des équipements collectifs et des constructions à usage artisanal, commercial, de services et de bureaux. Elle est desservie par le réseau d'assainissement. Elle comprend : - Un secteur UBa correspondant à des extensions anciennes du village ancien et pour lesquelles les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies. - Un secteur UBb dont l'urbanisation a été réalisée majoritairement sous forme d'opérations d'ensemble. - Un secteur UBc, moins dense en raison de l'arrivée plus tardive du réseau d'assainissement collectif et où existent des parcelles non bâties. - Un secteur UBd situé en entrée de ville, le long de la RD820, et ayant fait l'objet d'une opération récente. - Un secteur UBf dans lequel les constructions, à usage de services et bureaux, pourront atteindre 9m de hauteur et être implantées 4m de la limite d'emprise de la RD63.	également des équipements collectifs et des constructions à usage artisanal, commercial, de services et de bureaux. Elle est desservie par le réseau d'assainissement. Elle comprend : - Un secteur UBa correspondant à des extensions anciennes du village ancien et pour lesquelles les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies. - Un sous-secteur UBaa correspondant à l'opération « Cœur de ville » soumis à une OAP de secteur d'aménagement. - Un secteur UBb dont l'urbanisation a été réalisée majoritairement sous forme d'opérations d'ensemble. - Un secteur UBc, moins dense en raison de l'arrivée plus tardive du réseau d'assainissement collectif et où existent des parcelles non bâties. - Un secteur UBd situé en entrée de ville, le long de la ~~RD820~~ RM820, et ayant fait l'objet d'une opération récente. - Un secteur UBf dans lequel les constructions, à usage de services et bureaux, pourront atteindre 9m de hauteur et être implantées 4m de la limite d'emprise de la ~~RD63~~ RM63.
DISPOSITIONS GÉNÉRALES - Au document graphique sont repérés, selon la légende : + La zone inondable de la Garonne, + De part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse, de la RN 20 et des RD 63 et 63g, infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. + Au bord du canal, un moulin, élément bâti remarquable du paysage urbain qui	**DISPOSITIONS GÉNÉRALES** - Au document graphique sont repérés, selon la légende : + La zone inondable de la Garonne, + De part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse, de la ~~RN 20~~ RM820 et des ~~RD~~ RM 63 et 63g, infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. + Au bord du canal, un moulin, élément bâti remarquable du paysage urbain qui est soumis par le présent P.L.U. aux dispositions de l'article L123-1,7° du code de l'urbanisme.

Règlement écrit – Zone UB	
Avant	**Après**
est soumis par le présent P.L.U. aux dispositions de l'article L123-1,7° du code de l'urbanisme. - Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB14 du règlement - Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires (transport en commune) ou d'intérêt collectif et les installations classées y afférents, y compris les mesures en faveur de l'environnement, ainsi que les affouillements et exhaussement du sol induits.	- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB14 du règlement - Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires (transport en commune) ou d'intérêt collectif et les installations classées y afférents, y compris les mesures en faveur de l'environnement, ainsi que les affouillements et exhaussement du sol induits.
ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage. 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage. 3 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRi (approuvé par arrêté Préfectoral du 15/10/2007) joint en annexe du PLU. 4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 18/11/2011 et annexé au présent PLU.	**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage. 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage. 3 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRi (approuvé par arrêté Préfectoral du 15/10/2007) joint en annexe du PLU. 4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 18/11/2011 et annexé au présent PLU. 5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du

Règlement écrit – Zone UB	
Avant	**Après**
5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté Préfectoral du 03/04/2012 et annexé au présent PLU. 6 - En application de l'article L-123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant plus de 400 m2 de surface de plancher affectés à du logement, ou bien comportant plus de 2 logements ou plus de 2 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la surface de plancher du programme de logement ou au moins 30% du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social.	plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté Préfectoral du 03/04/2012 et annexé au présent PLU. 6 - En application de l'article L-123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant plus de 400 m2 de surface de plancher affectés à du logement, ou bien comportant plus de 2 logements ou plus de 2 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la surface de plancher du programme de logement ou au moins 30% du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social. Cette disposition ne s'applique pas au sous-secteur UBaa. 7 – Dans le sous-secteur UBaa, toutes les utilisations et occupations des sols devront être compatibles avec les dispositions de l'OAP.
ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE 1 - ACCÈS : - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. - Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. - Tout accès nouveau sur la RD63 et la RD820 est interdit. - Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit, à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du Domaine. - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	**ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE** 1 - ACCÈS : - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. - Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. - Tout accès nouveau sur la ~~RD63~~ RM63 et la ~~RD820~~ RM820 est interdit, à l'exception du sous-secteur UBaa où les accès sont réglementés par l'OAP. - Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit, à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du Domaine. - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies

Règlement écrit – Zone UB	
Avant	**Après**
2 - VOIRIE : - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.	qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 2 - VOIRIE : - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir. - Dans le sous-secteur UBaa, les dimensions des voies seront réglementées par les dispositions de l'OAP.
ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	**ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX** 4 - ORDURES MENAGERES : - Dans le sous-secteur UBaa, des dispositions concernant le ramassage des ordures ménagères seront prévues au sein de l'OAP.
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 1 - Les constructions doivent être implantées à une distance : - Secteurs UBa, UBb, UBc et UBe : de l'axe de la RD63 au moins égale à 15 mètres ; de l'axe de la RD63g au moins égale à : 25 m pour les constructions à usage d'activités ; 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ; de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 m. - Secteur UBd : de l'axe de la RD820 au moins égal à 75 m. de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 m. - Secteur UBf : de la limite d'emprise des voies au moins égale à 4 m. 2 - Il n'est pas fixé de marge de recul : pour les piscines enterrées non couvertes,	**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** 1 - Les constructions doivent être implantées à une distance : - Secteurs UBa, UBb, UBc et UBe : de l'axe de la ~~RD63~~ RM63 au moins égale à 15 mètres ; de l'axe de la ~~RD63g~~ RM63 au moins égale à : 25 m pour les constructions à usage d'activités ; 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ; de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 m. - Secteur UBd : de l'axe de la ~~RD820~~ RM820 au moins égal à 75 m. de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 m. - Secteur UBf : de la limite d'emprise des voies au moins égale à 4 m. Dans le sous-secteur UBaa, les distances des

Règlement écrit – Zone UB	
Avant	**Après**
sauf pour les voies suivantes : la RN 20, les routes départementales la rue des lacs, le chemin de Beldou, le chemin de la Beauté, le chemin du parc, en bordure desquelles s'appliquent alors les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, lorsque les voies sont constituées par des servitudes ou des accès en copropriété ou indivision. 3 - L'implantation en limite des voies et emprises publiques est autorisée pour les équipements et bâtiments publics (y compris extensions). 4 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale ; 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ; 13 m pour les autres constructions. 5 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie : Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (espaces publics non destinés à la circulation automobile). 6 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.	constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront respecter les prescriptions de l'OAP. 2 - Il n'est pas fixé de marge de recul : pour les piscines enterrées non couvertes, sauf pour les voies suivantes : la ~~RN 20~~ RM820, les routes départementales la rue des lacs, le chemin de Beldou, le chemin de la Beauté, le chemin du parc, en bordure desquelles s'appliquent alors les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, lorsque les voies sont constituées par des servitudes ou des accès en copropriété ou indivision. 3 - L'implantation en limite des voies et emprises publiques est autorisée pour les équipements et bâtiments publics (y compris extensions). 4 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale ; 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ; 13 m pour les autres constructions. 5 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie : Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (espaces publics non destinés à la circulation automobile). 6 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 1 - Implantation des constructions par	**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** 1 - Implantation des constructions par rapport

Règlement écrit – Zone UB	
Avant	**Après**
rapport aux limites séparatives : Toute construction doit être implantée : - soit en limite séparative, sur un linéaire maximum de 10 m, avec une hauteur maximale de 2,80 m sur sablière ou 3,20 m sur acrotère, - soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Dans les lotissements et les permis de construire valant division foncière, ces règles s'appliquent lot par lot. 2 - Des implantations autres que définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble au vue du plan de masse, lorsqu'il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain. 3 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin. 4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des limites séparatives.	aux limites séparatives : Toute construction doit être implantée : - soit en limite séparative, sur un linéaire maximum de 10 m, avec une hauteur maximale de 2,80 m sur sablière ou 3,20 m sur acrotère, - soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Dans les lotissements et les permis de construire valant division foncière, ces règles s'appliquent lot par lot. Dans le sous-secteur UBaa, les distances des constructions par rapport aux limites séparatives devront respecter les prescriptions de l'OAP. 2 - Des implantations autres que définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble au vue du plan de masse, lorsqu'il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain. 3 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin. 4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des limites séparatives.
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière en secteurs UBb, UBc et UBd.	**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL** L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière en secteurs UBb, UBc et UBd. Sans objet dans les secteurs UBa, UBf et le sous-secteur UBaa.
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. 2 - La hauteur des constructions ne pourra	**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** 1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. 2 - La hauteur des constructions ne pourra

Règlement écrit – Zone UB	
Avant	**Après**
excéder : - soit la hauteur du bâtiment existant - soit 6,50 mètres. - soit 9 m dans le secteur UBf 3 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.	excéder : - soit la hauteur du bâtiment existant - soit 6,50 mètres. - soit 9 m dans le secteur UBf - Dans le sous-secteur UBaa, la hauteur des constructions sera conforme aux dispositions de l'OAP 3 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.
ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR 1 - PRINCIPE GÉNÉRAL Les constructions et restaurations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. « Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). 2 - TOITURES A - A l'exclusion des vérandas et des abris-jardins démontables, les toitures doivent être en tuiles canal ou romanes et leur pente comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture existante. B - Les dispositions du paragraphe A ci-dessus ne s'appliquent pas dans le secteur UBf. C - Les toitures terrasses sont autorisées,	**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR** 1 - PRINCIPE GÉNÉRAL Les constructions et restaurations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. « Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). 2 - TOITURES A - A l'exclusion des vérandas et des abris-jardins démontables, les toitures doivent être en tuiles canal ou romanes et leur pente comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture existante. Dans le sous-secteur UBaa, d'autres types de toitures pourront être tolérés à condition de se conformer aux prescriptions d'insertion architecturale de l'OAP. B - Les dispositions du paragraphe A ci-

Règlement écrit – Zone UB	
Avant	**Après**
si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec l'environnement. 3 - PAREMENTS EXTÉRIEURS - Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'environnement bâti. - Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux. 4 - CLÔTURES - La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,50 mètre. - La hauteur totale des clôtures sur limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètre maximum. - Les portails seront, de préférence, implantés à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies. - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement. 5 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions ci-dessus.	dessus ne s'appliquent pas dans le secteur UBf. C - Les toitures terrasses sont autorisées, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec l'environnement. 3 - PAREMENTS EXTÉRIEURS - Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'environnement bâti. - Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux. - Ces dispositions ne s'appliquent pas au sous-secteur UBaa dans lequel les constructions devront se conformer aux prescriptions d'insertion architecturale de l'OAP. 4 - CLÔTURES - La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,50 mètre. - La hauteur totale des clôtures sur limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètre maximum. - Les portails seront, de préférence, implantés à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies. - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement. 5 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions ci-dessus.
ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES	**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES** Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le sous-secteur UBaa. Les espaces de stationnement devront se conformer aux dispositions décrites dans l'OAP.
ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES -	**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES -**

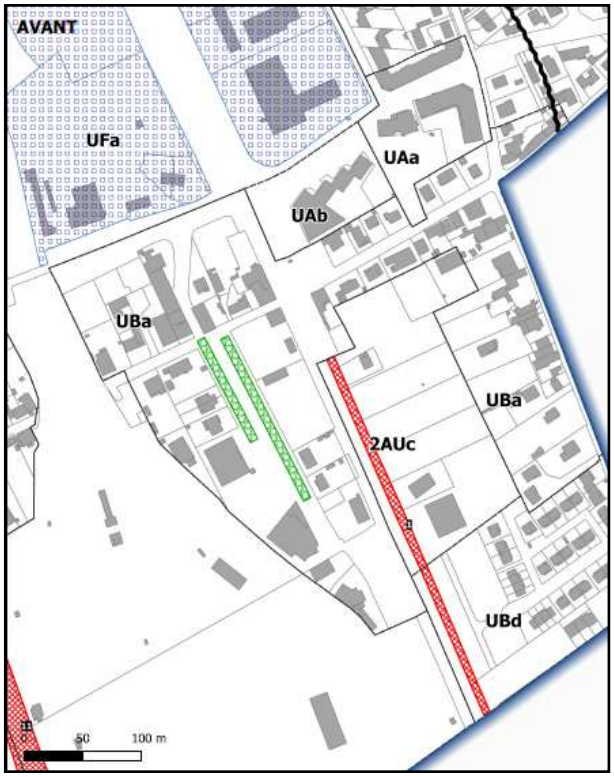
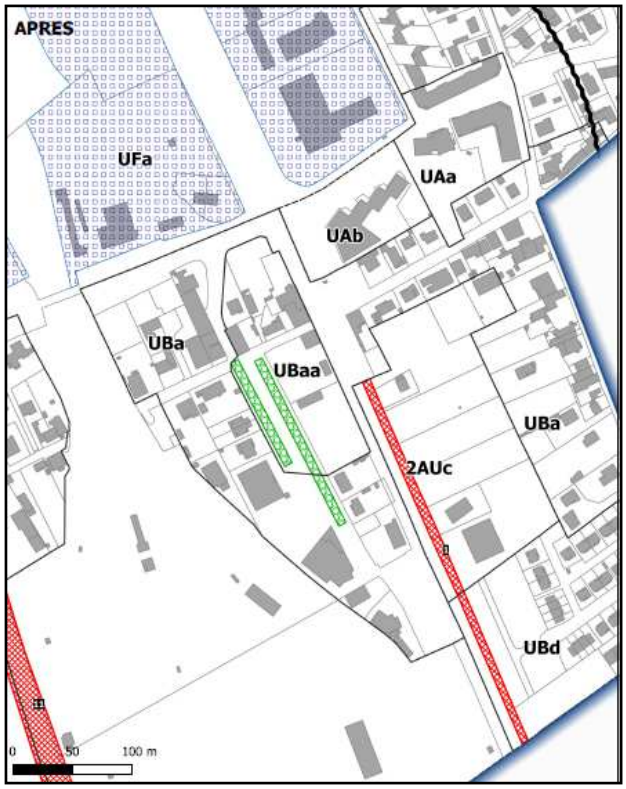
Règlement écrit – Zone UB	
Avant	**Après**
PLANTATIONS 1 -PLANTATIONS EXISTANTES : - Il sera planté sur chaque terrain à bâtir, un arbre de haute tige par 200 m2 de terrain.	**PLANTATIONS** 1 PLANTATIONS EXISTANTES : - Il sera planté sur chaque terrain à bâtir, un arbre de haute tige par 200 m2 de terrain. Sans objet dans le sous-secteur UBaa.
3 - ESPACES COLLECTIFS A CRÉER DANS LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE : - Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'une superficie de 40 m2 par lot et jamais inférieure à 500 m2. Il sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. - Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles décrits ci-dessus.	**3 - ESPACES COLLECTIFS A CRÉER DANS LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE :** - Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'une superficie de 40 m2 par lot et jamais inférieure à 500 m2. Il sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. - Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles décrits ci-dessus. Sans objet dans le sous-secteur UBaa.
4 - ESPACES LIBRES ET VERTS A CRÉER : 10 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné.	**4 - ESPACES LIBRES ET VERTS A CRÉER :** 10 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné. Sans objet dans le sous-secteur UBaa.

Les dispositions proposées : Orientations d'Aménagement et de Programmation



Illustration n°3 : OAP Cœur de Ville, un additif à la pièce des orientations d'aménagement (3)

Les dispositions proposées : règlement graphique

Règlement GRAPHIQUE	
Avant	**Après**
PLU opposable (1ère Mise en compatibilité du 04/01/2016)	**Projet soumis à enquête publique**
	

Dans le secteur UBa, un sous-secteur Ubaa est créé, le zonage du sous-secteur reprenant le périmètre de l'OAP Cœur de Ville.