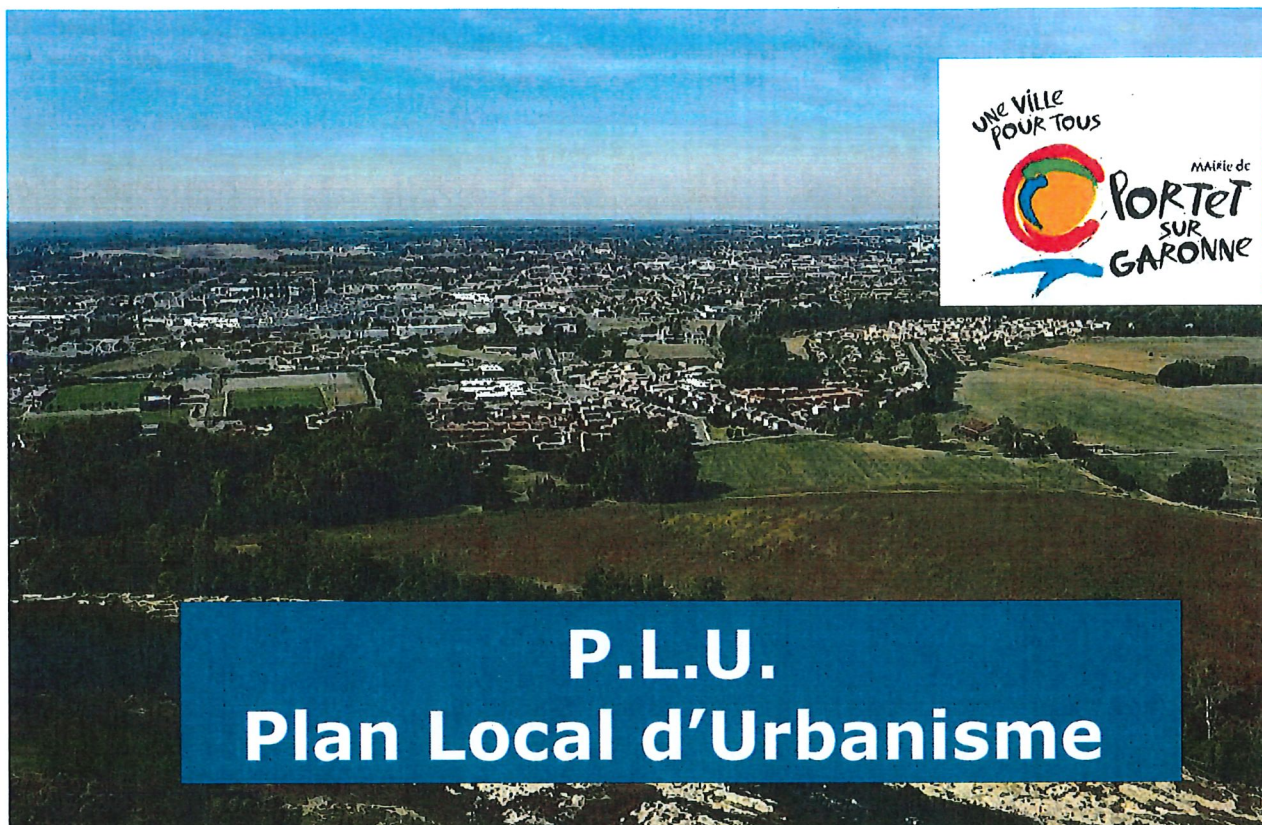




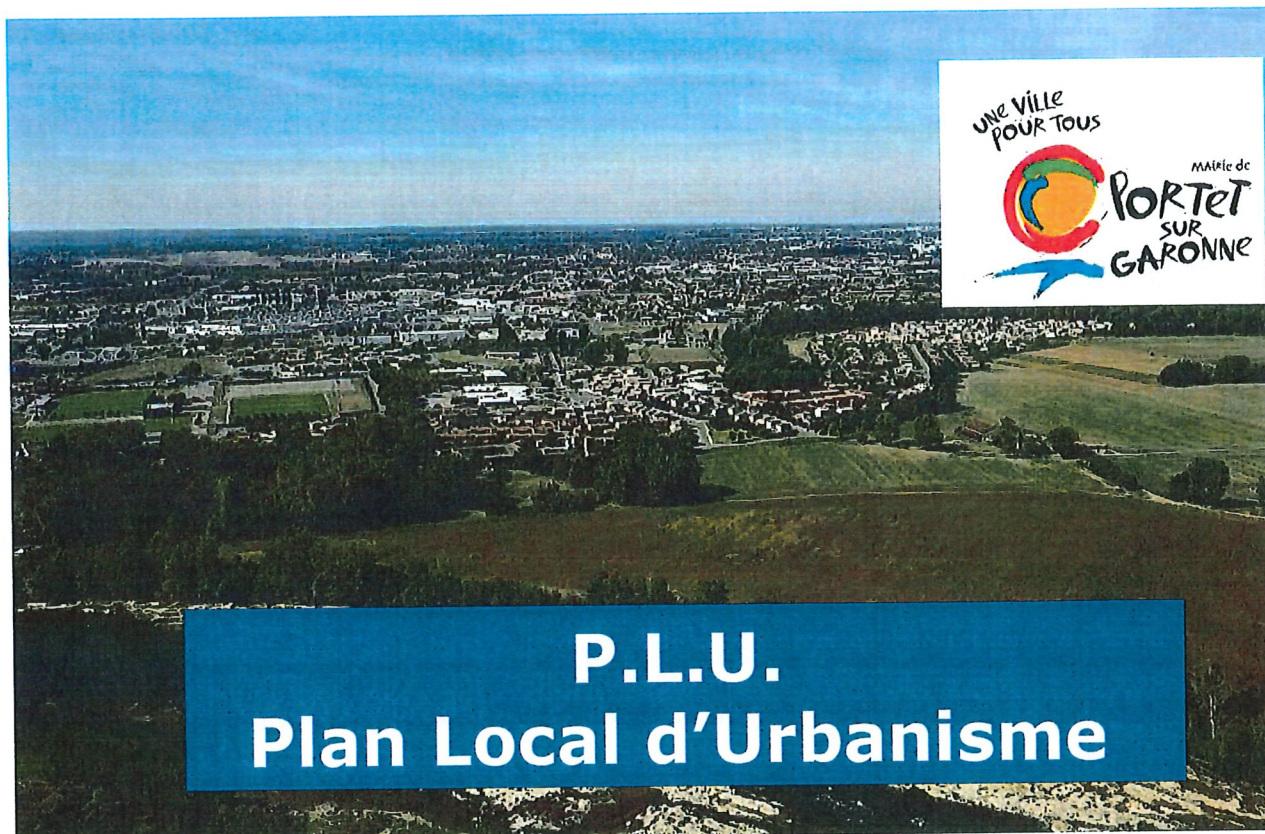
P.L.U. Plan Local d'Urbanisme

PORTET-SUR-GARONNE

3^{EME} MODIFICATION DU PLU

1. Rapport de présentation

**Notice explicative de la
modification n°3**



PORTET-SUR-GARONNE

3^{EME} MODIFICATION DU PLU

1. Rapport de présentation

Notice explicative de la
modification n°3

Table des matières

Partie 1 : Procédure et mise en oeuvre	2
1-1 Rappel de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	2
1-2 Cadre législatif et planning de la procédure de modification	2
1-3 Objectif de la troisième modification du PLU	4
Partie 2 : les objets de la modification du PLU	5
2-1 Adaptation du caractère de la zone AUE Francazal	5
2-2 Adaptation réglementaire de l'article AUE 1	6
2-3 Adaptation réglementaire de l'article AUE 6	9
2-4 Adaptation réglementaire de l'article AUE 10	10
2-5 Adaptation réglementaire de l'article AUE 12-4	10
2-6 Correction de quatre erreurs matérielles du règlement	10
Partie 3 : les incidences du projet de modification du PLU au regard de l'environnement	12
3-1 Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document	12
3-2 Description des principales incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement et la santé humaine	14

Partie 1 : Procédure et mise en oeuvre

1-1 Rappel de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Voici les dates clés de l'évolution du PLU communal :

-  **Elaboration du PLU** approuvée par délibération du 21 août 2007.
-  **Première modification de droit commun** approuvée par délibération du 22 avril 2011.
-  **Première modification simplifiée** approuvée par délibération 22 novembre 2013.
-  **Deuxième modification de droit commun** approuvée par délibération du 9 octobre 2019.
-  **Première révision** approuvée par délibération du 3 octobre 2023.

La présente procédure constitue donc la troisième modification de droit commun du PLU.

1-2 Cadre législatif et planning de la procédure de modification

Champ d'application de la procédure de modification

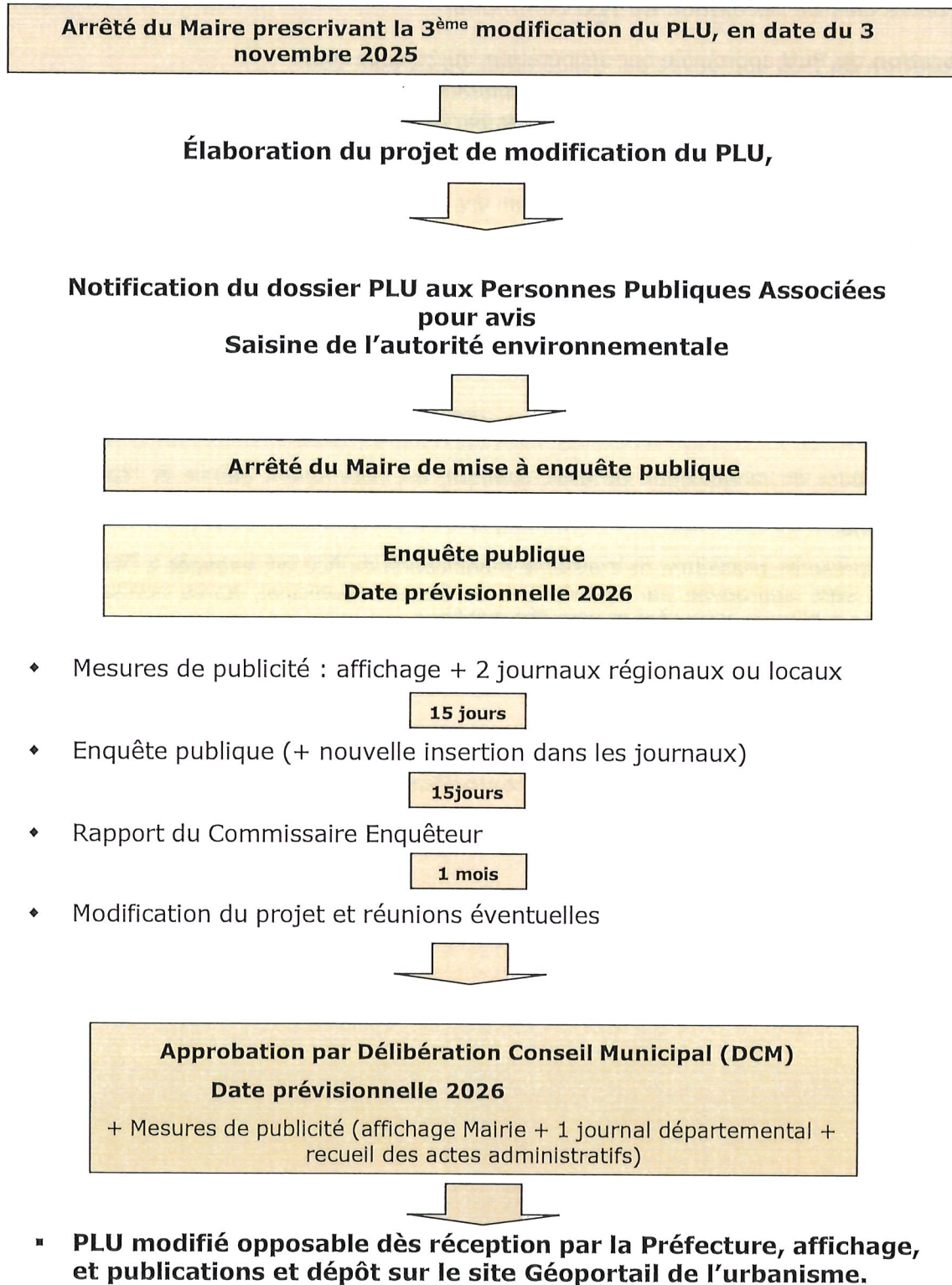
La procédure de modification de droit commun est notamment définie et régie par les articles L.153-36, L153-37, L153-40, L153-41, L153-43 et L153-44 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la présente procédure de troisième modification du PLU est engagée à l'initiative du Maire et sera approuvée par délibération du Conseil Municipal, après notification aux personnes publiques associées et enquête publique.

Notification du dossier aux personnes publiques associées

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de troisième modification est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, ainsi qu'aux maires des communes concernés par cette modification.

Déroulement de la procédure de modification



1-3 Objectif de la troisième modification du PLU

Cette procédure est engagée afin d'accompagner l'aménagement d'un site d'activités économiques de trois hectares correspondant à la zone AUE Francazal du PLU au sein du site d'intérêt métropolitain Francazal du SCOT en vigueur et d'apporter des adaptations réglementaires à la zone AUE (comprenant les secteurs Francazal et Caminoles).

Pièces du PLU modifiée	Type de modification	Pages
Règlement	Adaptation du caractère de la zone AUE Francazal	96
	Adaptation des règles portées à l'article AUE 1	97, 98
	Adaptation des règles portées à l'article AUE 6	103
	Adaptation des règles portées à l'article AUE 10	104
	Correction erreurs matérielles pages 1,2, 3 et 13 concernant la rubrique caractère de la zone et aux articles AUE 1 et AUE 13	96, 98, 109

Les adaptations réglementaires envisagées relèvent du champ d'application d'une procédure de modification du PLU de droit commun (article L153-36).

Cette modification est compatible avec le SCOT en vigueur du 28 juillet 2021 et avec le SCOT révision n°2 approuvé le 9 mars 2026, compte tenu du champ limité de la modification (adaptations réglementaires).

Dans le SCOT du 28/07/2021, la zone AUE Francazal est au sein de la Porte Métropolitaine « Porte d'Espagne » et du site d'intérêt métropolitain Francazal (voir SCOT en vigueur au 28 juillet 2021 – DOO – Polariser l'accueil de l'activité économique – Prescriptions 68 et 69 pages 65 à 68 du DOO.)

Dans le SCOT révision n°2 approuvé le 9 mars 2026, la zone AUE Francazal est au sein du secteur stratégique existant Portet Francazal (DOO – Objectif stratégique n°4 « Conforter le rayonnement de la grande Agglomération Toulousaine » - Prescription 151 « secteur stratégique Portet Francazal - pages 54-59 du DOO).

Méthodologie

Les changements apportés par cette 3^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme amènent à modifier le règlement écrit de la zone AUE uniquement.

Le rapport de présentation du PLU n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative.

Les ajustements apportés au contenu du règlement écrit :

- ✦ les ajouts d'information apportés au contenu du règlement écrit sont repérés **en rouge**.
- ✦ les suppressions d'information retirées du contenu du règlement écrit en vigueur sont repérés en **noir barré**.
- ✦ les corrections d'erreurs matérielles sont repérées en **noir**.
- ✦ les compléments apportés suite aux avis des PPA et de la MRAE sont repérés **en surligné vert**.

Partie 2 : les objets de la modification du PLU

2-1 Adaptation du caractère de la zone AUE Francazal

Objectif & Justification

La commune souhaite préciser le caractère de la zone en lien avec les avancées de la démarche cœur économique du Muretain Agglo le projet technocampus sur Francazal et les besoins identifiés par les deux intercommunalités. Il s'agit de répondre à des besoins dans le cadre d'un partenariat des deux collectivités. Dès lors le caractère de la zone est précisé comme proposé ci-dessous.

Dispositions réglementaires envisagées :

Caractère de la zone AUE

Superficie globale : environ 16 ha

La zone AUE recouvre deux secteurs :

AUE Francazal (environ 3 ha) : secteur situé en bordure de la route de Seysses et en front de l'aérodrome, il est notamment destiné à l'accueil d'entreprises spécialisées en robotique et mécanique liées aux activités robotique, mécanique, aéronautique, autres activités d'innovation technologique, et aux centres de formation en découlant. Ce type d'activité nécessite la proximité de l'aérodrome de Francazal et de l'ensemble de l'écosystème en projet autour du futur pôle de compétence dans le secteur **AUE0 Francazal**.

AUE Caminols (environ 13 ha) : situé en limite Sud-Ouest de la Commune et délimité par la RD 120 en entrée de ville. Ce secteur est partiellement urbanisé sur environ 3ha sous la forme d'activités économiques et d'habitations imbriquées, dont l'enjeu est leur renouvellement à terme. Le foncier libre a une vocation économique et est destiné à accueillir un lotissement d'activité de type artisanal et PME, permettant de répondre à des demandes d'acquisition ou de location, à l'exclusion des activités commerciales.

Les constructions ne pourront être autorisées que sous forme d'opérations d'ensemble et après réalisation des équipements d'infrastructures.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- de polariser sur ces sites l'accueil futur d'activités, en fonction de leurs caractéristiques dominantes et d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement ;
- d'assurer une meilleure intégration urbanistique des constructions autorisées par l'obligation de les réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Ces 2 secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de maîtriser leur développement.

2-2 Adaptation règlementaire de l'article AUE 1

Objectif & Justification

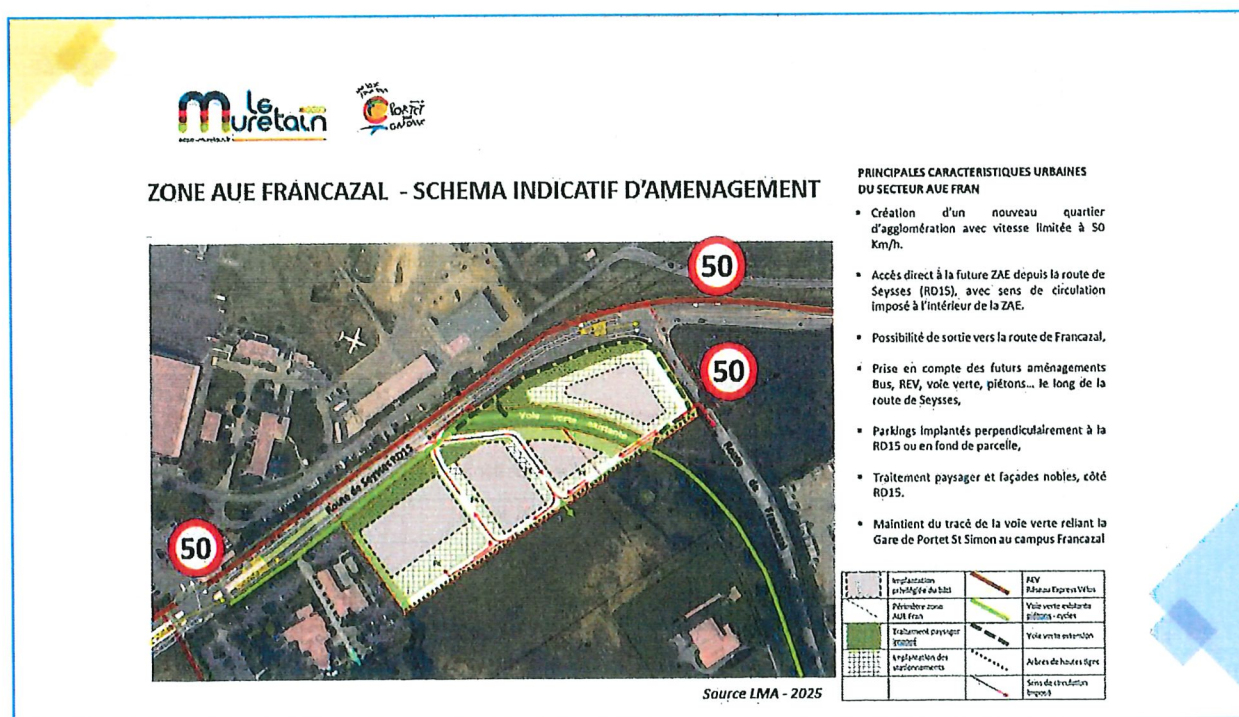
La commune souhaite préciser le tableau des destinations en fonction des compléments apportés dans le caractère de la zone.

Par ailleurs, le sous-article AUE 1-2 est simplifié. En effet, dans la mesure où les deux secteurs de la zone AUE (Francazal et Caminoles) sont concernés par une OAP spécifique dans le PLU en vigueur, la disposition « opération d'ensemble **portant sur la totalité de la superficie de chaque zone AUE** » apparaît plus contraignante que constructive. **La mention en gras ci-avant sera supprimée.**

Pour le secteur Caminoles, elle est inopérante pour encourager au renouvellement urbain de la partie déjà urbanisée constituée pour part non négligeable d'habitations.

Pour le secteur Francazal, le faible nombre de propriétaire (3 dont 2 collectivités locales le Muretain Agglo et la Commune ainsi qu'un acteur privé dont l'activité relève déjà du caractère de la zone ainsi que l'OAP, rendent cette conditionnalité inutile). Toutefois le schéma indicatif ci-dessous suivant est produit à l'échelle de l'ensemble de la zone AUE Francazal.

En revanche la notion d'opération d'ensemble est conservée, à apprécier à l'échelle de chaque unité foncière a minima donc.



Dispositions réglementaires envisagées :

Article AUE 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

Occupations et utilisations du sol		
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions
	Hébergement	Non autorisée
Commerce et activités de service	Artisanat	Autorisée
	Commerce de détail	Non autorisée
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Non autorisée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Hôtels, autres hébergements touristiques	Non autorisée
	Cinéma	Non autorisée
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (Caminales)	Non autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (Franczal)	Autorisée sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Équipements sportifs	Non autorisée
	Lieux de culte	Non autorisée
	Autres équipements recevant du public (Caminales)	Non autorisée
	Autres équipements recevant du public (Franczal)	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée
	Entrepôt	Autorisée
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisée
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisée
	Exploitation forestière	Non autorisée

AUE 1-2 Sont soumises à conditions particulières

- 1 Dans le secteur bâti figuré par secteur mutable à termes dans l'orientation d'aménagement de Caminotles, les changements de destination sont admis, sous conditions, que ces nouvelles destinations soient compatibles avec l'orientation d'aménagement.
- 2 Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la superficie de chaque zone AUE, et après qu'aient été réalisés les équipements d'infrastructures indispensables (accès, voirie et réseaux divers).
- 3 Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 100 m² de surface de plancher (SP) et/ou d'emprise au sol.
Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité. Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m² de SP et/ou d'emprise au sol, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 4 Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 50 100 m² de surface de plancher.
Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité. Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m² de SP, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 5 Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités industrielles et artisanales ou de dépôts sous réserve qu'ils ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- 6 Sur le secteur AUE Francazal, seuls les établissements mentionnés dans l'encadré introductif « caractère de la zone » seront autorisés.

2-3 Adaptation réglementaire de l'article AUE 6

Objectif & Justification

La commune souhaite adapter la règle du prospect par rapport à la RD 15 dès lors qu'elle garantit une bonne intégration paysagère, un fléchage de l'espace entre constructions futures et voirie vers de l'espace vert de pleine terre qualitatif excluant notamment du stationnement et/ ou dédié aux modes actifs.

Dispositions réglementaires envisagées :

Article AUE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures)

Sont compris dans les emprises publiques : les places, les chemins, les espaces verts, les voies piétonnes et cyclables, les voies automobiles, etc.

Par rapport aux voies ferrées :

toute construction doit être implantée à une distance minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine public ferroviaire. Les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.

Par rapport aux départementales :

- par rapport à la RD 120 dans le secteur Caminoles, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de 55 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- par rapport à la RD15 dans le secteur de Francazal, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 m de la limite d'emprise publique de cette voie. **Toutefois, cette distance pourra être réduite à 10 m de la limite de l'emprise publique, dès lors que cet espace fait l'objet d'un traitement végétalisé et/ou à destination des piétons- cycles**

Par rapport autres voies :

les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite de l'emprise publique.

Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi que pour les sas de livraison et pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire.

2-4 Adaptation réglementaire de l'article AUE 10

Objectif & Justification

La commune souhaite prendre en compte les contraintes techniques identifiées en lien avec les gabarits d'activités aéronautiques, d'où une hauteur portée à 15 mètres dans le secteur AUE Francazal. La règle est inchangée sur le reste de la zone AUE.

Dispositions réglementaires envisagées :

Article AUE 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet ;
- sur sablière ou sur acrotère selon le type de toiture.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 9 mètres, mesurée au point le plus haut du bâtiment excepté :

- dans le secteur Caminoles, pour les constructions implantées en bordure des voies ferrées, où la hauteur pourra être portée à 12 mètres ;
- dans le secteur Francazal, où la hauteur pourra être portée à 15 mètres.

2-5 Adaptation réglementaire de l'article AUE 12-4

Objectif & Justification

A la suite des échanges avec la MRAE et du rapport d'expertise produit par le cabinet Ectare, cet article est complété pour insister sur le caractère de la haie à planter en limite de zone agricole et naturelle ; cette formulation complémentaire permettra d'apporter une mesure paysagère adaptée dans l'intérêt de l'avifaune notamment sur la zone AUE Francazal.

Dispositions réglementaires envisagées :

AUE 12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturels

Les parcelles situées en limite des zones agricoles et naturelles, devront prévoir des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère variée et haute sur la limite du terrain afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

2-6 Correction de quatre erreurs matérielles du règlement

Rubrique Caractère de la zone – page 1

Compétence dans le secteur AUE0 Francazal.

Erreur de dénomination de la zone corrigée.

Article AUE 1 pages 2 & 3

AUE 1-1 En outre sont interdits

AUE 1-2 Sont soumises à conditions particulières

Erreur de dénomination des sous-articles corrigée.

Article AUE 13 - tableau calcul des besoins en stationnement par destination

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	
Habitation	Logement autorisé selon article AUE-1	1 place par logement comportant une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m ² 2 places par logement comportant une SP > 30 m ²

Renvoi au bon article corrigé.

Partie 3 : les incidences du projet de modification du PLU au regard de l'environnement

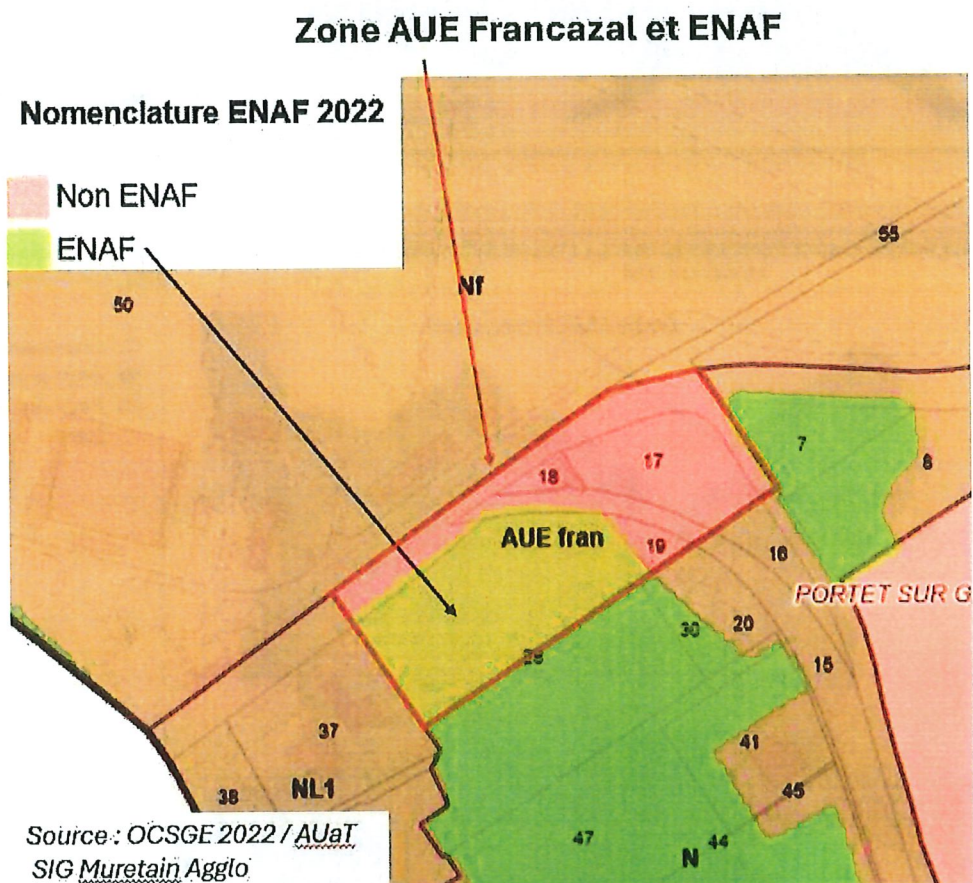
3-1 Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document

La zone AUE Francazal objet de la présente modification du PLU a été délimitée lors de la première révision du PLU approuvé le 3 octobre 2023.

Cette zone de 3 ha environ (2,8 ha base SIG) est composée :

- D'une surface en terre agricole de 1,3 ha (Espace Naturel Agricole et Forestier - ENAF)
- D'une surface de 1,7 ha (non ENAF) correspondant à l'emprise de la voie verte reliant le pôle d'échange multimodal de la Gare de Porte St Simon à l'aérodrome de Francazal, à la RD15 et à du foncier bâti et en friche.

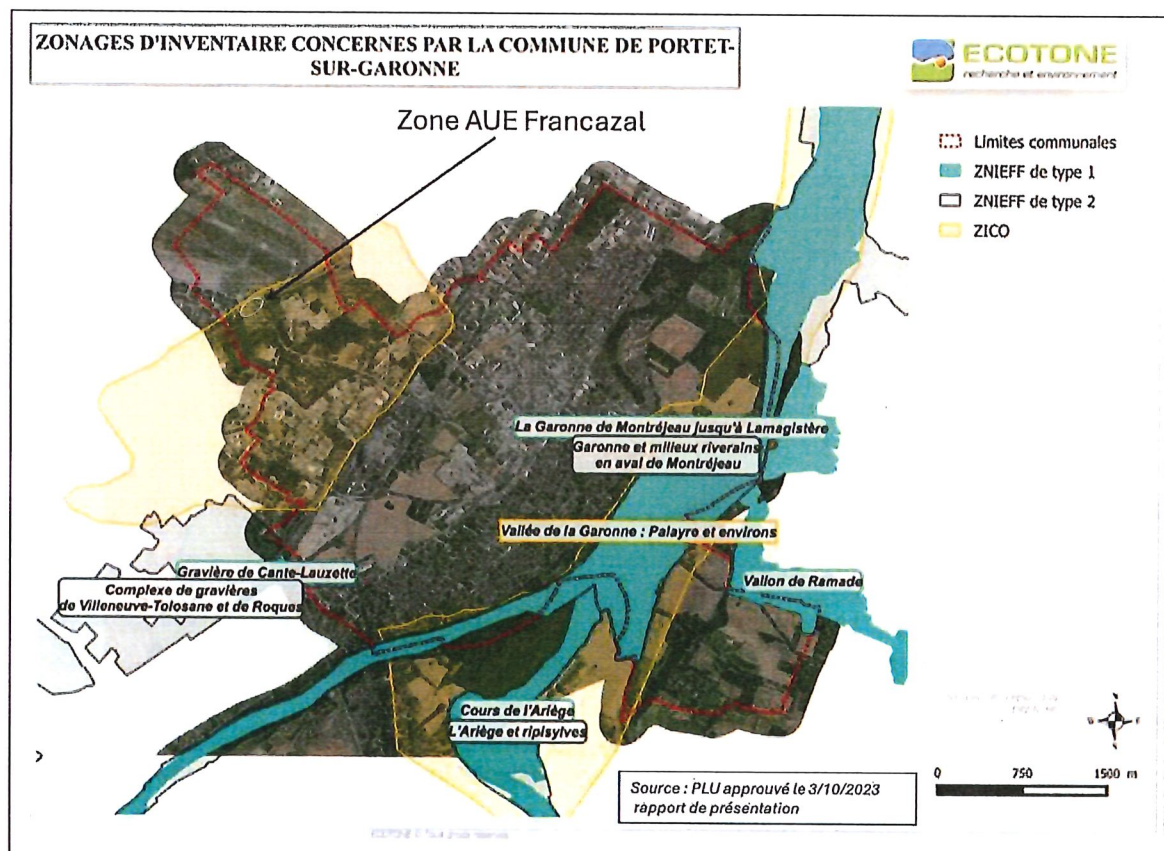
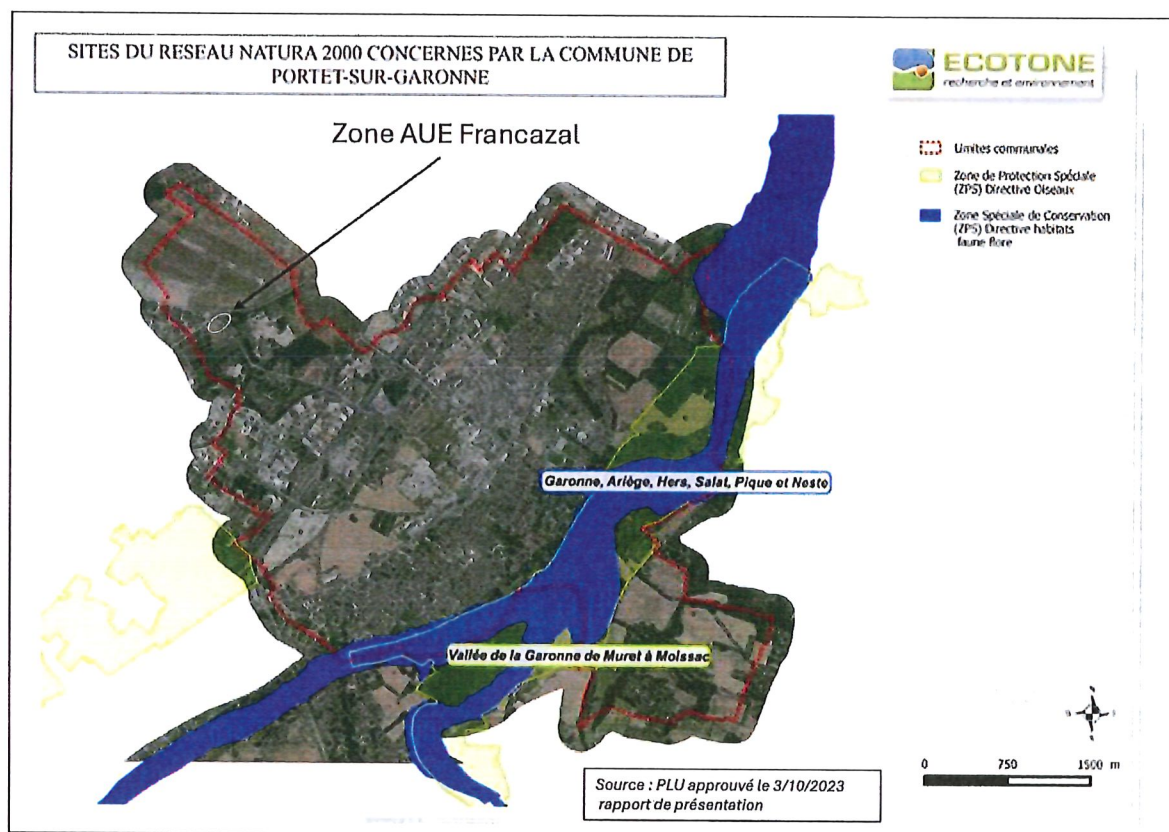
La partie en espace agricole, propriété du Muretain Agglomération, constitue un ENAF et constitue une consommation foncière à vocation économique pertinente et nécessaire du fait de la proximité immédiate de la dynamique économique en devenir autour de l'aérodrome de Francazal.



La zone AUE Francazal est éloignée de plus de 1,5 km à vol d'oiseau de la plus proche zone réglementaire Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » - Directive Oiseaux.

Elle est incluse en revanche dans la zone d'inventaire ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) « Vallée de la Garonne : Palayre et environs ».

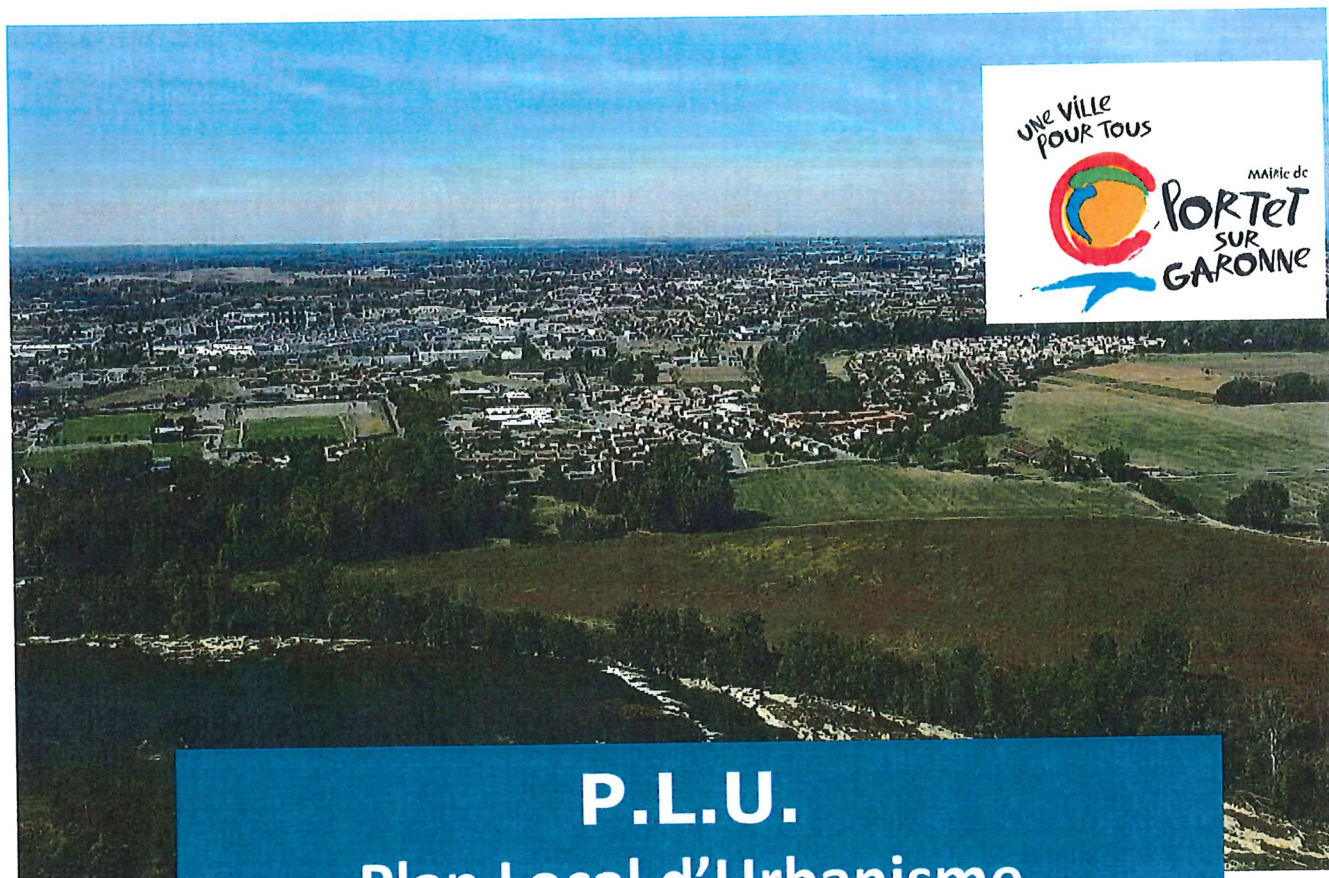
Toutefois la partie de la ZICO située à Portet sur Garonne n'a pas été intégrée dans la zone Natura 2000 précitée.



3-2 Description des principales incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement et la santé humaine

Le projet de modification se limite à apporter des adaptations réglementaires de la zone AUE portant sur les rubriques suivantes : caractère de la zone, articles 1, 6, 10 et 12.

Les adaptations réglementaires envisagées n'auront pas d'incidences supplémentaires sur la santé humaine et sur l'environnement comme cela a été développé et illustré dans le cadre des échanges avec la MRAE à l'occasion du recours gracieux en particulier.



P.L.U.

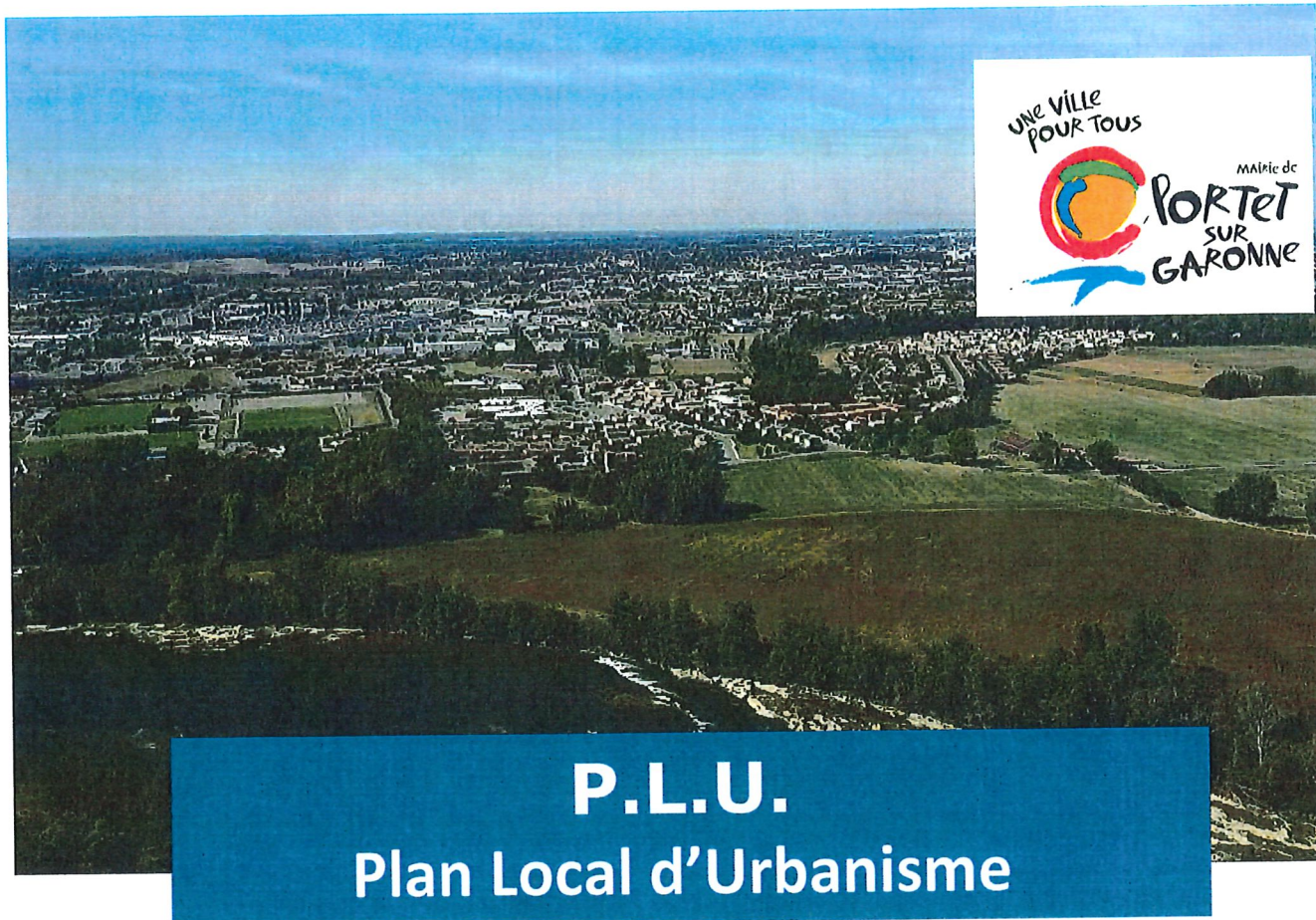
Plan Local d'Urbanisme

PORTET-SUR-GARONNE

3^{EME} MODIFICATION DU PLU

2. PADD

Document inchangé



PORTET-SUR-GARONNE

3^{EME} MODIFICATION DU PLU

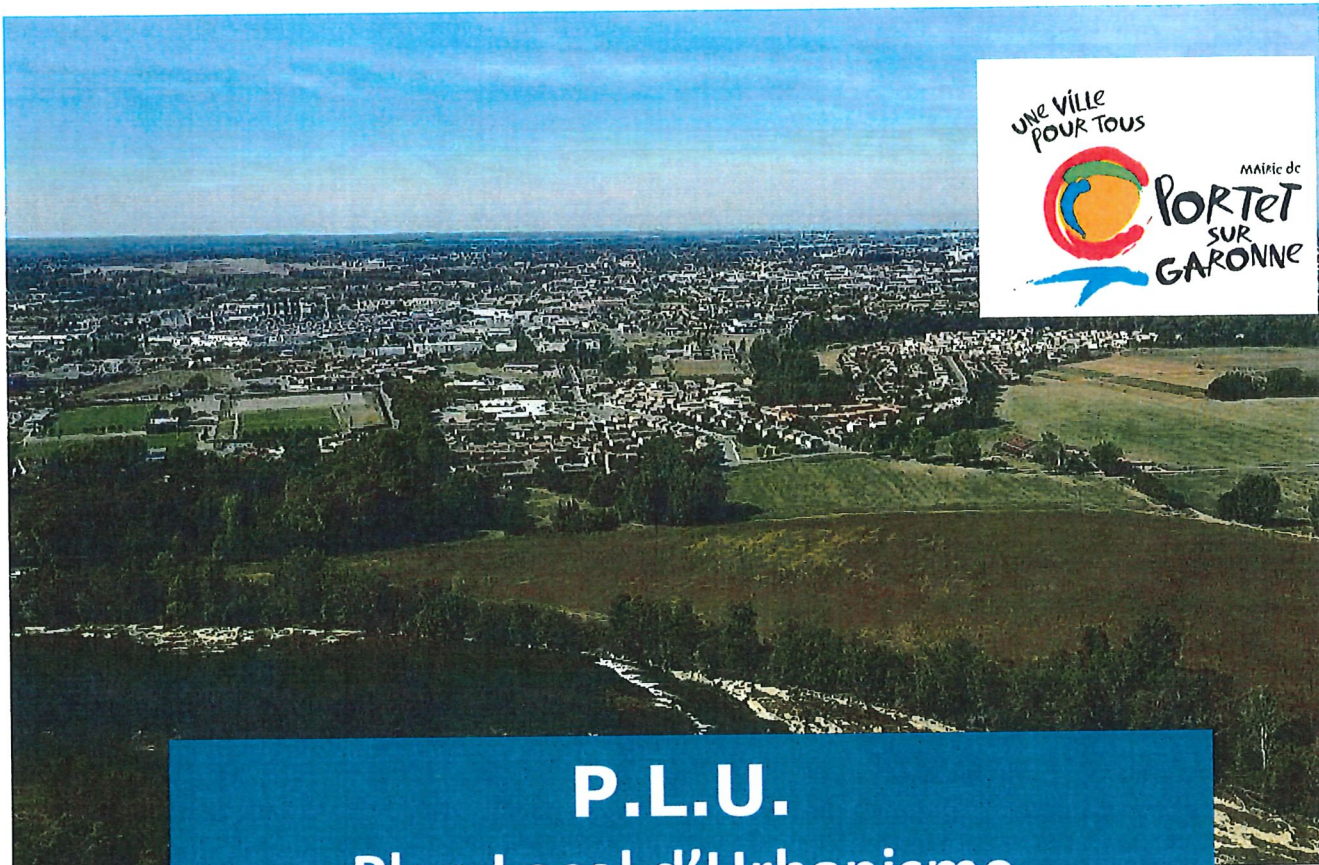
3. Pièces réglementaires

3-1 Document Graphique – **inchangé**

3-2 Règlement écrit – document modifié

3-3 Liste ER et servitudes de mixité sociale – **inchangé**

3-4 Liste patrimoine bâti à protéger – **inchangé**



P.L.U. **Plan Local d'Urbanisme**

PORTET-SUR-GARONNE

3^{EME} MODIFICATION DU PLU

3.3 Règlement écrit modifié – Zone AUE

LA ZONE URBAINE AUE OUVERTE A L'URBANISATION A VOCATION ECONOMIQUE

Caractère de la zone **AUE**

Superficie globale : environ 16 ha

La zone AUE recouvre deux secteurs :

AUE Franczal (environ 3 ha) : secteur situé en bordure de la route de Seysses et en front de l'aérodrome, il est notamment destiné à l'accueil d'entreprises **spécialisées en robotique et mécanique liées aux activités robotique, mécanique, aéronautique, autres activités d'innovation technologique, et aux centres de formation en découlant**. Ce type d'activité nécessite la proximité de l'aérodrome de Franczal et de l'ensemble de l'écosystème en projet autour du futur pôle de compétence dans le secteur **AUE0 Franczal**.

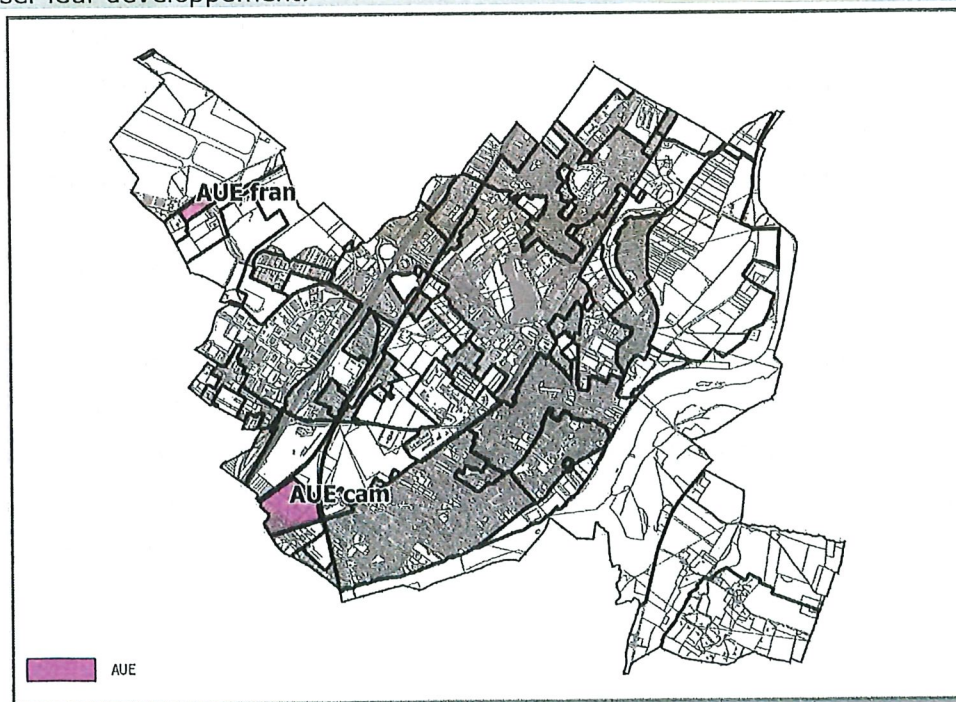
AUE Caminols (environ 13 ha) : situé en limite Sud-Ouest de la Commune et délimité par la RD 120 en entrée de ville. Ce secteur est partiellement urbanisé sur environ 3ha sous la forme d'activités économiques et d'habitations imbriquées, dont l'enjeu est leur renouvellement à terme. Le foncier libre a une vocation économique et est destiné à accueillir un lotissement d'activité de type artisanal et PME, permettant de répondre à des demandes d'acquisition ou de location, à l'exclusion des activités commerciales.

Les constructions ne pourront être autorisées que sous forme d'opérations d'ensemble et après réalisation des équipements d'infrastructures.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- de polariser sur ces sites l'accueil futur d'activités, en fonction de leurs caractéristiques dominantes et d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement ;
- d'assurer une meilleure intégration urbanistique des constructions autorisées par l'obligation de les réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Ces 2 secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de maîtriser leur développement.



CHAPITRE I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS
ET NATURE D'ACTIVITE

Article AUE 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

Occupations et utilisations du sol		
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions
	Hébergement	Non autorisée
Commerce et activités de service	Artisanat	Autorisée
	Commerce de détail	Non autorisée
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Non autorisée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Hôtels, autres hébergements touristiques	Non autorisée
	Cinéma	Non autorisée
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (Caminoles)	Non autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (Francazal)	Autorisée sous condition
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Équipements sportifs	Non autorisée
	Lieux de culte	Non autorisée
	Autres équipements recevant du public (Caminoles)	Non autorisée
	Autres équipements recevant du public (Francazal)	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée
	Entrepôt	Autorisée
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisée
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisée
	Exploitation forestière	Non autorisée

AUE 1-1 En outre sont interdits

- 1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites et à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AUE 1-2.
- 2 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.
- 3 Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme).
- 3 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 5 Dans le secteur bâti figuré par secteur mutable à termes, dans l'orientation d'aménagement de Caminole les constructions et les extensions à usage d'habitat sont interdites, (en cohérence avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU).

AUE 1-2 Sont soumises à conditions particulières

- 1 Dans le secteur bâti figuré par secteur mutable à termes dans l'orientation d'aménagement de Caminole, les changements de destination sont admis, sous conditions, que ces nouvelles destinations soient compatibles avec l'orientation d'aménagement.
- 2 Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la superficie de chaque zone AUE, et après qu'aient été réalisés les équipements d'infrastructures indispensables (accès, voirie et réseaux divers).
- 3 Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 100 m² de surface de plancher (SP) et/ou d'emprise au sol. Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité. Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m² de SP et/ou d'emprise au sol, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 4 Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 50 100 m² de surface de plancher. Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité. Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m² de SP, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 5 Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités industrielles et artisanales ou de dépôts sous réserve qu'ils ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- 6 Sur le secteur AUE Francazal, seuls les établissements mentionnés dans l'encadré introductif « caractère de la zone » seront autorisés.

Article AUE 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

CHAPITRE II

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

II-1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article AUE 3 Accès, voirie et modes actifs

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

AUE 3-1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.

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 peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, pourra être imposé un seul accès par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

AUE 3-2 Voirie publique ou privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur de chaussée de 7 mètres au moins, pour les voies à double sens et de 5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement permettant le cas échéant aux véhicules lourds de manœuvrer et compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse, à une meilleure conception de l'espace urbain, dans un souci d'assurer la sécurité, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

AUE-3-3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

II-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DECHETS ET DE TELECOMMUNICATION

Article AUE 4 Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement

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

AUE 4-1 Eau potable

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

AUE 4-2 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 résiduaires industrielles

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est formellement interdit.

Tout rejet d'effluents industriels bruts dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables à des eaux usées domestiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le service d'assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

2.3 Eaux pluviales

Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Prescriptions

a Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
 - le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement ;
 - à titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum) ;
 - si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
 - le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
-
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration ;
 - le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare ;
 - au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé ;
 - le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
 - le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

b Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
 - le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration ;
 - le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
-
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies ;
 - la création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire ;
 - ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Article AUE 5 Réseaux divers et collecte de déchets

AUE 5-1 Électricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

AUE 5-2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être 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.

AUE 5-3 Infrastructure et réseaux de télécommunication

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

AUE 5-4 Collecte des déchets urbains

Les locaux et aménagements nécessaires à la gestion des déchets ménagers et extra ménagers le cas échéant (encombrants, déchets verts) devront être déterminés en accord avec les services gestionnaires.

Ils devront par ailleurs s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

CHAPITRE III

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

III-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article AUE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures)

Sont compris dans les emprises publiques : les places, les chemins, les espaces verts, les voies piétonnes et cyclables, les voies automobiles, etc.

Par rapport aux voies ferrées :

toute construction doit être implantée à une distance minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine public ferroviaire. Les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.

Par rapport aux départementales :

- par rapport à la RD 120 dans le secteur Caminoles, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de 55 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- par rapport à la RD15 dans le secteur de Francazal, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 m de la limite d'emprise publique de cette voie. **Toutefois, cette distance pourra être réduite à 10 m de la limite de l'emprise publique, dès lors que cet espace fait l'objet d'un traitement qualitatif végétalisé et/ou à destination des piétons- cycles.**

Par rapport autres voies :

les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite de l'emprise publique.

Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi que pour les sas de livraison et pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article AUE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article AUE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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

Cette règle ne s'applique pas aux constructions spéciales verticales et aux éléments fonctionnels tels que définis à l'article précédent, sous réserve de ne pas entraver l'accès des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article AUE 9 Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne doit pas excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

Article AUE 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet ;
- sur sablière ou sur acrotère selon le type de toiture.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 9 mètres, mesurée au point le plus haut du bâtiment excepté :

- dans le secteur Caminoles, pour les constructions implantées en bordure des voies ferrées, où la hauteur pourra être portée à 12 mètres ;
- dans le secteur Francazal, où la hauteur pourra être portée à 15 mètres.

Des dépassements de hauteur pourront être admis

- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, l'utilisation des énergies renouvelables, pour des éléments de construction de faible emprise ou pour des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur..., appareillage de climatisation.
Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et dépassant les hauteurs réglementaires, sous réserve de leur intégration paysagère démontrée.

III-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AUE 11 Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Conditions générales

Les projets seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Il s'agit de concevoir un site économique affichant un marqueur pour la revalorisation de l'image du secteur d'entrée de ville sur la D 120, en favorisant un nouveau paysage urbain innovant dans son architecture et sa morphologie.

Les conceptions devront favoriser les projets architecturaux et d'aménagement qui utilisent au mieux les énergies renouvelables, la ventilation naturelle, les matériaux isolants biosourcés et l'adaptation au sol, et qui minimisent le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

AUE 11-1 Façades - couleurs – matériaux/ aspect extérieur

Une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale du bâti en général et notamment sur l'entrée de ville en favorisant une composition qualitative des façades le long de la RD 120, en termes de volumes, de gabarit, de rythme, de matériaux et de couleurs harmonisées, ainsi qu'en termes de traitement des abords et des limites, en donnant une place importante au paysage.

Toutes les restaurations et constructions nouvelles seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement urbain et paysager.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit. Les enduits doivent tenir compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.

Le bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admis comme matériau de façade. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment. Les camaïeux de gris seront employés en cas de bardage métallique.

Les chartes graphiques des entreprises pourront être admises si elles s'harmonisent avec la construction et avec le paysage urbain environnant, sous réserve du respect de l'article AUE 11-5.

AUE 11-2 Toitures

Dans le cas de vues directes, les teintes doivent s'harmoniser avec les couleurs des toitures traditionnelles.

Toutefois, des couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour permettre le captage de l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ou pour tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ;
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

AUE 11-3 Clôtures

Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité, les clôtures seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage rigide d'une hauteur maximale de 2 mètres comportant ou non un mur-bahut enduit double-face de 0,40 mètre maximum et dans ce cas, elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Les enduits des murs-bahuts doivent s'harmoniser avec la teinte des constructions traditionnelles. Il doit être tenu compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement :

- en limite des secteurs destinés à l'habitat, les clôtures seront doublées d'une haie vive.
- dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

AUE 11-4 Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et d'éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment.

Sauf impossibilité démontrée, les climatiseurs seront installés de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les réservoirs d'hydrocarbures et les dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles les masquent.

La réalisation de fresques murales sur des façades ou espaces vues de l'espace public est interdites sauf s'il s'agit de bâtiments ou ouvrages publics.

AUE 11-5 Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Toute implantation doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement Local de Publicité (RLP) annexé au présent règlement.

Article AUE 12 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

AUE 12-1 Obligation en matière d'espaces verts de pleine terre (EVPT) ou assimilés

Un espace est qualifié de "pleine terre" si :

- son revêtement est perméable ;
- il comprend un couvert végétal ;
- son sous-sol est libre de tout équipement ou construction, à l'exclusion du passage de réseaux.

Toutefois, sont assimilés à des espaces verts de pleine terre moyennant les coefficients de pondération suivants :

- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale $\geq$ ou égale à 30 cm : 0,6 ;
- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale $<$ à 30 cm : 0,3 ;
- les façades végétalisées : 0,3 ;
- les aires de stationnement végétalisées au moyen de techniques durables : 0,5.

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doit être traité en espace vert de pleine terre ou assimilés dont la moitié minimum doit être traitée en EVPT au sens strict

La composition d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant contribuant à mieux limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, sera également recherchée.

Il sera alors privilégié des aménagements d'espaces vert et paysagers en cohérence avec l'orientation d'aménagement, il s'agira donner une place importante au paysage et encourager la restauration de la biodiversité dans ce secteur.

Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

Pour les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, plantations d'arbustes et de taillis ...) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement et constituer un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières.

AUE 12-2 Obligations en matière de plantation

Plantations existantes : les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Pour le choix des espèces végétales, il sera fait usage de la palette végétale (incitative) annexée au PLU.

Pour la plantation des arbres, un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre sur 1,5 mètre, soit 2,25 m² autour des sujets est à respecter, afin de garantir leur pérennité et leur développement. En cas de contraintes constructives justifiées, cette surface de 2,25 m² est à conserver mais est modulable dans sa géométrie.

AUE 12-3 Paysagement des aires de stationnement non couvertes

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être soit plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture, lesquels arbres sont répartis sur l'aire de stationnement, en linéaire ou en bosquets, soit paysagées par des systèmes de type treilles, haie, arbustes, bandes boisées, bosquets...

De plus, ces aires doivent prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés permettant la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales.

AUE 12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturels

Les parcelles situées en limite des zones agricoles et naturelles, devront prévoir des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère **variée et haute** sur la limite du terrain afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

III-3 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

Article AUE 13 Obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

AUE 13-1 Stationnement des véhicules

Localisation des emplacements

Dans des conditions normales d'utilisation, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Besoins

Le nombre minimal de place fixé par le règlement peut être modulé en fonction de la nature précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires, pourront être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération (parking visiteurs notamment).

Dans le cadre de PC conjoints portant sur plusieurs destinations ou sous-destinations et sur des terrains contigus, la mutualisation des aires de stationnement pourra conduire à minorer les obligations de stationnement sur la base d'études et modélisations argumentées.

Champ d'application

Cet article concerne :

- toute construction (nouvelle ou extension de plus de 100 m² de SP) ;
- tout changement de destination des constructions.

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	
Habitation	Logement autorisé selon article UE-1	1 place par logement comportant une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m ² 2 places par logement comportant une SP > 30 m ²
Commerce et activité de service	Commerce	1 place/tranche de 30 m ² de SP vente.
	Activité de service	1 place/tranche de 40 m ² SP
	Restauration	1pl/10m ²
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place/chambre Si l'hébergement hôtelier est associé à la restauration la valeur la plus forte des deux règles sera retenue
Autre secteur d'activités	Industrielles et artisanales	1 place/poste de travail
	Entrepôt	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public) et de la localisation
	Bureaux	1 place par tranche de 40m ² de SP
Équipement d'intérêt collectif ou public		Le nombre de place de stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement en tenant compte du contexte urbain.

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

AUE 13-2 Stationnement des vélos

Dispositions générales

Les espaces réservés au stationnement des deux-roues dans les bâtiments ou résidences doivent présenter les caractéristiques suivantes :

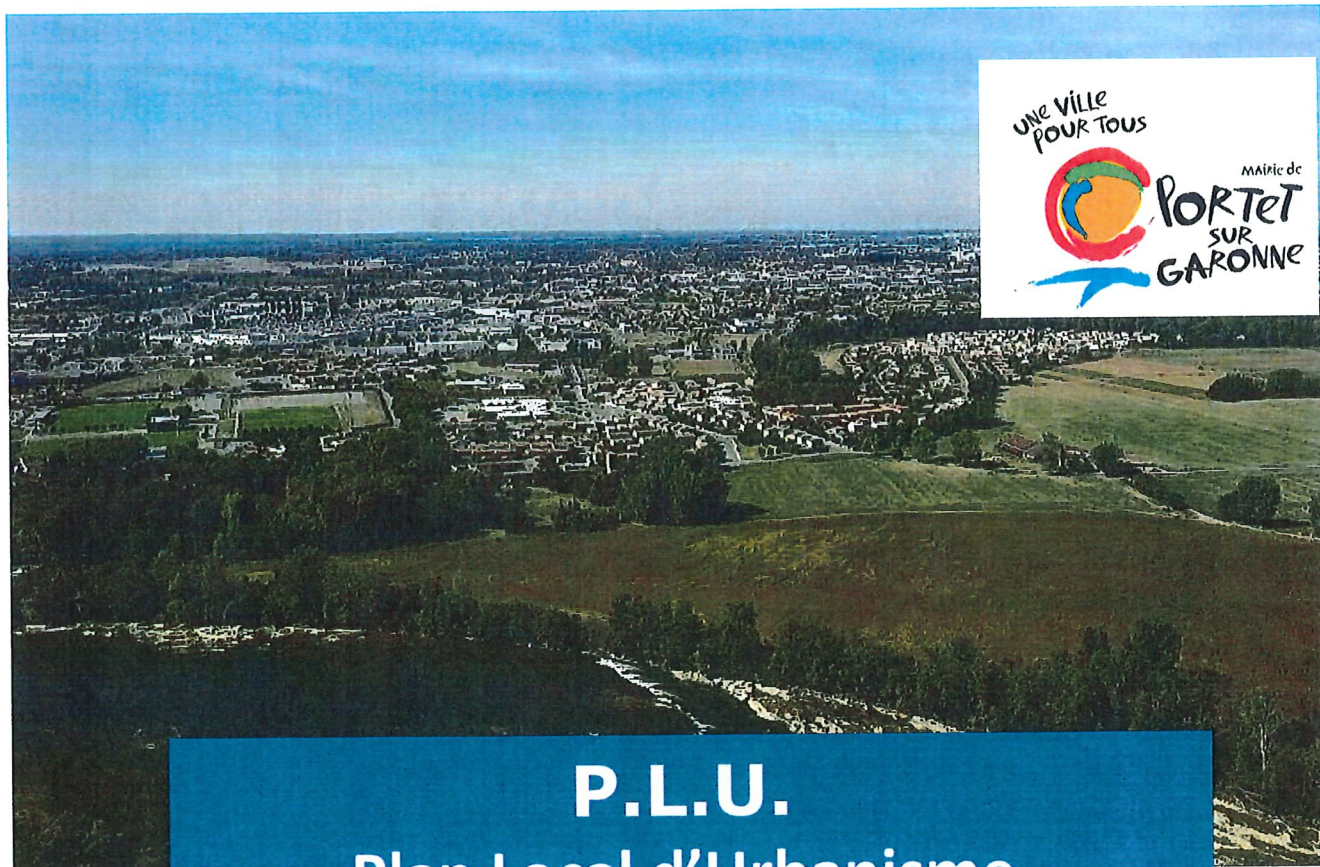
- ils seront de préférence couverts et éclairés ;
- ils devront disposer d'un système de fermeture sécurisé ou être équipés de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues ;
- ils devront être accessibles facilement depuis le ou les point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature du projet (nombre de logements, de postes de travail, de l'effectif du public admissible et du contexte urbain.

Besoins

Il sera fait application des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 publié le 3 juillet 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et le cas échéant de nouvelles dispositions qui viendraient à s'y substituer.

Extrait arrêté du 30 juin 2022 « nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos » en dernière page des dispositions générales.



P.L.U.

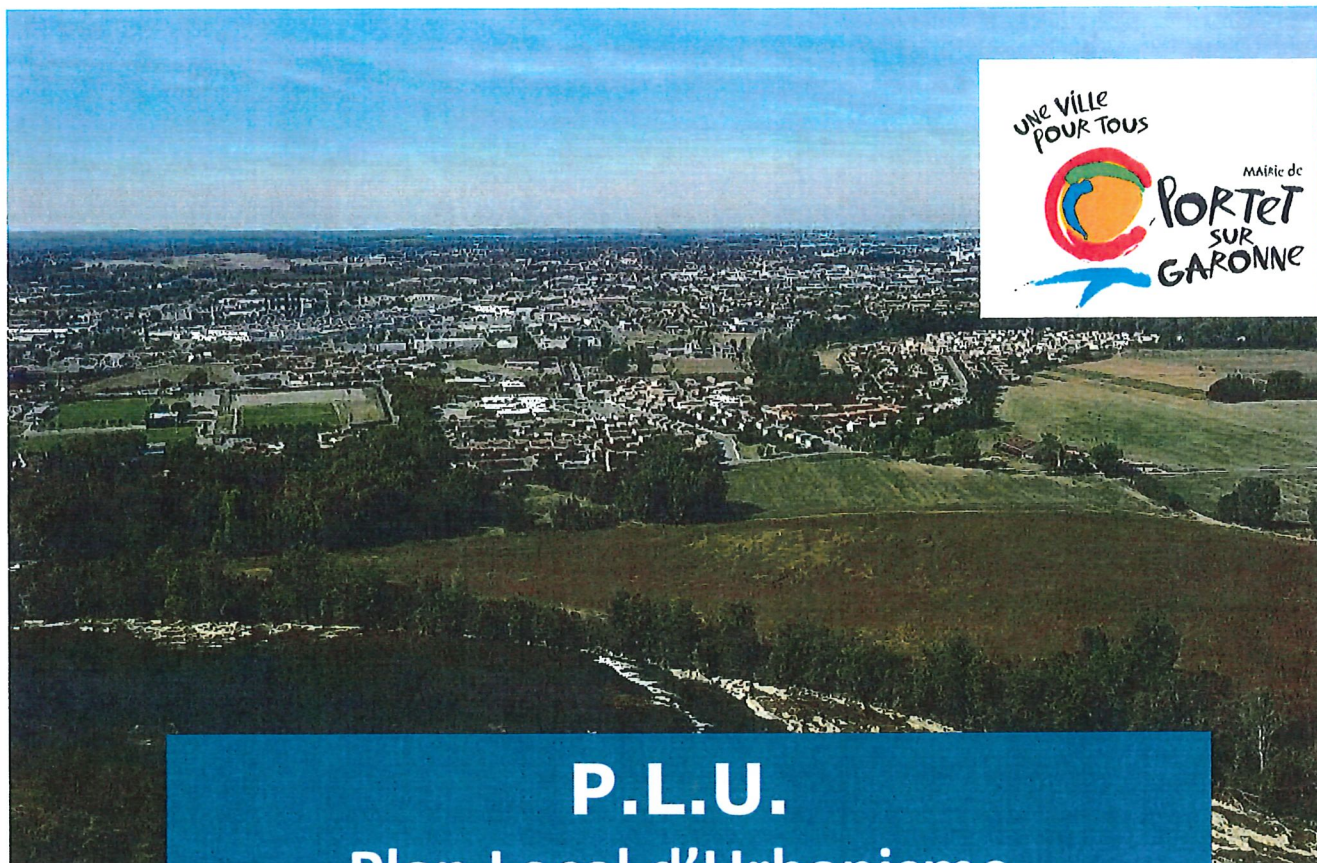
Plan Local d'Urbanisme

PORTET-SUR-GARONNE

3^{EME} MODIFICATION DU PLU

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document inchangé



PORTET-SUR-GARONNE

3^{EME} MODIFICATION DU PLU

5. Annexes

Document inchangé