

Bruguières

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

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCC le 27/06/2013

1ère Modification du PLU approuvée par DCM du 29/09/2015

1 – Rapport de présentation

Notice explicative

VILLE DE BRUGUIERES

aua/T

toulouse métropole

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

TABLE DES MATIERES

1. CADRE REGLEMENTAIRE 7

1.1. Historique du document d'urbanisme 7

1.2. Cadre législatif 7

- Champ d'application de la procédure de modification 7
- Déroulement de la procédure 8

1.3. Les objectifs assignés à la première modification du P.L.U. « Toulouse Métropole – Commune de Bruguières » 10

- Une actualisation nécessaire du document d'urbanisme 10
- Une procédure adaptée aux objectifs émis 11
- Méthodologie 11

2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT D'URBANISME 13

2.1. Traduire et prendre en compte la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) 13

2.1.1. La suppression "formelle" du C.O.S. 13

- Contexte et champ d'application 13
- Les modifications apportées au règlement d'urbanisme 13

2.1.2. Encadrer les possibilités de densification, une nécessité du projet urbain 14

- Un objectif central : préserver l'équilibre du projet urbain 14
- Evaluer les incidences de la suppression du C.O.S. : Eléments de méthode 15
- Etat des lieux des principales disponibilités foncières 18

2.1.3. Adapter les règles de gabarit au règlement de chaque zone 19

- La zone UB 19
- La zone UC 22
- Les zones UE et UP 25
- La zone 1AU 25

2.1.4. Rappel des modifications apportées suite à la suppression du COS 26

2.2. Mise à jour de dispositions règlementaires ayant évolué indépendamment du document d'urbanisme 27

2.2.1. Actualiser les références au Code de l'Urbanisme 27

2.2.2. Prendre en compte la loi pour l'avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt27

2.2.3. Actualiser le classement des « voie bruyantes » 28

2.2.4. Le cas des reconstructions « des bâtiments détruits ou démolis » 28

2.3. Ajuster le règlement d'urbanisme après un an d'application 30

2.3.1. La mise en place d'un lexique 30

- Un objectif général de compréhension et de clarification 30
- Une visée réglementaire 31

2.3.2. Les modifications apportées au règlement écrit 31

2.2.2a Les dispositions générales : 31

- Mieux prendre en compte le particularisme des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics 31
- Les cas des équipements publics 32

2.2.2b L'article 3 : « Accès et voirie » 33

2.2.2c L'article 4 : « Desserte par les réseaux » 34

- Supprimer le renvoi aux annexes sanitaires du PLU 34

2.2.2d L'article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » 35

- Préciser l'objectif de la règle relative aux distances 35
- Préciser la règle d'implantation pour les piscines en zone UA 35
- Le cas particulier des constructions en limite d'espaces verts 36
- Les distance par rapport aux emprises publiques ET aux voies 36
- Clarifier les règles « dérogatoires » 36
- Intégrer la « route de Gratentour » au sein des « axes majeurs » 37
- Correction d'une erreur à l'article 1AU6 38

2.2.2e L'article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » 38

- Ne plus limiter les possibilités de construction à deux annexes en zone UB et UC 38
- Clarifier les dispositions de l'article 1AU7 39

2.2.2f L'article 10 et les références aux hauteurs : 39

- Clarifier les règles relatives aux hauteurs 39

- Limiter les exceptions pour renforcer la cohérence du règlement _____ 43
- Article 10 : La hauteur en zone UE _____ 43

2.2.2g L'article 11 : « Aspect extérieur » _____ 44

- Harmoniser les règles relatives aux clôtures _____ 44
- Simplifier la règle relative aux clôtures en zone UE et intégrer celle-ci au secteur 1AUc _____ 45
- Supprimer la référence aux enseignes dans la zone UE _____ 46

2.2.2h L'article 12 : « Stationnement des véhicules » _____ 47

- Adapter les exigences en matière de stationnement aux différentes zones U et AU _____ 47
- Supprimer le nombre maximum de places de stationnement _____ 49

2.2.2i L'article 13 : « Espaces Boisés Classés, espaces libres et plantations » __ 50

- Préciser les objectifs émis en matière d'espaces verts _____ 50
- Correction d'une erreur matérielle aux articles 13 des zones UB, UC, UE et 1AU _____ 52

2.4. Adapter les contours de zones à la topographie sur le secteur du « Clauzet » et à la structure foncière sur le secteur de la rue des Bois 53

- Secteur du Clauzet : réduction des zones UC et AU0 au profit de la zone N _____ 53
- Correction apportée au secteur 1AUb _____ 56
- Evolution de la superficie des zones _____ 57

2.5. Revoir les emplacements réservés en fonction des projets actualisés 58

- Etendre l'Emplacement Réservé n°7 _____ 58
- Supprimer les Emplacements Réservés n°13, n°14 et n°15 _____ 58

2.6. Revoir les accès et les orientations d'aménagement des secteurs « Gamouna » et « rue des Bois » afin d'intégrer les évolutions des projets d'urbanisation 61

2.6.1. Le secteur « Rue du Bois » 61

- Constat et objectifs _____ 61
- Les changements apportés _____ 61

2.6.2. Le secteur « Gamouna » 63

- Constat et objectifs _____ 63
- Les changements apportés _____ 63

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT _____ 65

- Rappel législatif _____ 65
- Incidences de l'adaptation des règles suite à la disparition du COS _____ 65

- Incidences de dispositions règlementaires ayant évolué indépendamment du document d'urbanisme _____ 66
- Incidences des modifications réglementaires suite à une année d'application du PLU _____ 66
- Incidences des adaptations de contours des zones sur le secteur le Clauzet et le secteur de la rue des bois _____ 66
- Incidences des évolutions des emplacements réservés _____ 66
- Incidences des évolutions des conditions d'accès des secteurs de Gamouna et de la rue des bois _____ 66

1. CADRE REGLEMENTAIRE

1.1. Historique du document d'urbanisme

La commune de Bruguières disposait jusqu'au 27/06/2013, date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 23/02/2001. Celui-ci avait fait l'objet de plusieurs procédures ayant permis son adaptation au fil du temps : 1 rectification ; 5 Modifications et 2 Modifications Simplifiées.

Engagé quelques années auparavant le PLU fut approuvé par Délibération du Conseil de Communauté[1] le 27 juin 2013. Pour l'heure celui-ci n'a enregistré aucune modification de son contenu. Toutefois, à l'image du POS, celui-ci est amené à évoluer, soit afin de répondre aux évolutions voulues par le législateur, soit pour adapter la portée du document à l'évolution du projet urbain. C'est dans ce double cadre que s'inscrit aujourd'hui la première modification du PLU.

1.2. Cadre législatif

Champ d'application de la procédure de modification

Si la commune a déjà connu plusieurs procédures de modification de son P.O.S. la présente modification du P.L.U. présente un certain nombre de spécificités, pas tant en raison du passage au P.L.U., mais parce que la procédure de modification a fait l'objet, à l'image des autres procédures, d'une redéfinition de son champ d'application. La procédure de modification d'un P.O.S. ou d'un P.L.U. a en effet été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 et de son décret d'application.

[1] Depuis 1er Janvier 2009 la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue Communauté Urbaine. Compétente notamment en matière de P.L.U. et documents en tenant lieu, la Communauté Urbaine 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 application de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme[2], 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 ;
- ☑ 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 de (relève d'un autre type de procédure) :

- ☒ 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.

Déroulement de la procédure

Contenu du dossier :

Le dossier devra contenir :

- Un rapport de présentation exposant les changements envisagés ;
- Un extrait des pièces (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées.

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 nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Notification :

L'intercommunalité, Toulouse Métropole, compétente en matière d'urbanisme règlementaire, a notifié le dossier de modification en mars 2015, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) désignées à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme.

Les réponses apportées se sont traduites par des avis favorables et n'ont pas appelé de modification du projet.

L'enquête Publique :

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 33 jours, du lundi 11 mai 2015 au vendredi 12 juin 2015. Celle-ci s'est traduite par un avis favorable de la part de M. le Commissaire Enquêteur et n'a amené qu'à une seule modification du projet concernant la définition des espaces verts collectifs.

Suite à une recommandation du Commissaire Enquêteur les « cheminements », un temps excluent du calcul, intègrent désormais les espaces verts collectifs « *dans la mesure où dans la continuité de la définition il y a encouragement, voir obligation d'aménager ces espaces verts et que sans cheminement ces aménagements ne sont pas réalisables* ».

[2] « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.* »

Les étapes de la procédure de modification (Tableau synthétique)

LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE art. L. 123-13-1	Comment et par qui ? **Pas de délibération** mais élaboration d'un projet : ► le conseil municipal ou ► l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale)	Contenu du dossier : Rapport de présentation + dispositions règlementaires graphiques et écrites avant et après la modification
LA NOTIFICATION DU PROJET art. L. 123-13-1 et L. 121-4	Le projet doit être notifié aux PPA (personnes publiques associées – art. L. 121-4) **mentionnées** ci-dessous : Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle. ►Dans certains cas (art. L. 121-10), l'avis de l'autorité environnementale doit être sollicité (au moins 3 mois avant enquête). ►Le cas échéant, en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (art. L. 122-2) saisine de la CDNPS ou du président du SCOT pour déroger à la règle de l'urbanisation limitée.	
☞ L'article L. 300-2 laisse à la collectivité le soin de juger de l'opportunité d'organiser ou non une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.		
L'ENQUÊTE PUBLIQUE art. L. 123-10 et L. 123-13-2	Comment y procéder ? ►Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal administratif ►Arrêté du maire fixant la date d'ouverture, la durée (1 mois minimum) et les modalités de l'enquête ►Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux : 1ère parution : au moins 15 jours avant le début de l'enquête 2ème parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête ►Affichage au lieu habituel en mairie Contenu du dossier d'enquête ? ►Le projet de modification ►Les avis éventuellement émis ►L'avis, le cas échéant, de l'autorité environnementale Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente	
☞ Après enquête, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique.		
L'APPROBATION DE LA MODIFICATION art. L. 123-10	Approbation par délibération de l'autorité compétente, conseil municipal ou de l'EPCI, Le dossier approuvé de modification du PLU doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation	
LES MESURES DE PUBLICITÉ art. R. 123-24 et R. 123-25	► Affichage en mairie durant 1 mois ► Mention est insérée dans un journal du département ► Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3 500 habitants)	
OPPOSABILITÉ DE LA MODIFICATION (articles L 123-12 et L. 123-15)	► Communes situées dans un SCoT approuvé (schéma de cohérence territoriale) : exécutoire dès que les formalités de publicité ont été exécutées **et** que le dossier a été transmis au Préfet ► Communes non couvertes par un ScoT approuvé : 1 mois après sa transmission au Préfet **et** l'accomplissement des formalités de publicité	

Source : DDT Sarthe

1.3. Les objectifs assignés à la première modification du P.L.U. « Toulouse Métropole – Commune de Bruguières »

Une actualisation nécessaire du document d'urbanisme

1. Traduire et prendre en compte la suppression du COS :

Le P.L.U. approuvé le 27 juin 2013 a marqué une étape importante dans l'histoire du document d'urbanisme de la commune et de son intercommunalité. Non seulement celui-ci a permis de doter Bruguières d'un outil de planification s'appuyant sur un véritable projet urbain, ce que ne pouvait faire le P.O.S., mais il répondait également aux exigences légales du moment. Depuis lors, plusieurs lois et mesures sont venues amender et modifier le contenu des documents d'urbanisme : loi Duflot, loi ALUR, etc.

La dernière citée, la loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) affiche notamment pour objectif de « *réguler les dysfonctionnements du marché, de protéger les propriétaires et les locataires, et de permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires* ». Elle marque surtout un nouveau palier dans l'élaboration des documents d'urbanisme, précisant ou élargissant les objectifs des lois issues du Grenelle de l'Environnement.

Si certaines dispositions font l'objet d'un échéancier encadrant leur entrée en vigueur, d'autres font l'objet d'une application immédiate, c'est-à-dire à la date de promulgation de la loi, soit le 27 mars 2014, neuf mois jour pour jour après l'approbation du PLU de Bruguières. Parmi ces dispositions d'application immédiate figure la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, outil influant directement la définition des formes urbaines sur la commune. Il s'agira donc, d'une part de supprimer les références à ces dispositions dans le document, et, d'autre part, d'évaluer les conséquences de cette suppression en adaptant, lorsque le besoin s'en fait sentir, les autres articles du règlement.

2. Mise à jour de dispositions règlementaires ayant évolué indépendamment du document d'urbanisme :

La présente modification fournit l'occasion d'actualiser certaines références juridiques ayant évolué depuis l'approbation du PLU. Certaines évolutions relèvent directement du document d'urbanisme et font notamment suites à l'approbation des lois Alur et Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, quand d'autres sont à mettre en lien avec la modification de documents auxquels le PLU fait référence (classement sonore des infrastructures terrestres par exemple).

3. Ajuster le règlement après un an d'application :

Le P.L.U. approuvé a été le fruit d'un long travail qui a remis à plat l'intégralité du document d'urbanisme. Outre le passage d'un Plan d'Occupation des Sols à un Plan Local d'Urbanisme c'est tout le projet urbain et l'ensemble des règles régissant le droit des sols qui ont été redéfinis. Après un peu plus d'un an de mise en application il s'avère que certaines dispositions règlementaires ne parviennent pas à remplir les objectifs émis, ou alors plus simplement que celles-ci s'avèrent inadaptées au contexte local.

4. Adapter les contours de zones à la topographie sur le secteur du Clauzet et à la structure foncière sur le secteur de la rue de Bois :

Lors de l'élaboration du PLU un secteur a été, par erreur de jugement, classé pour partie en zone UC et pour une autre en zone AU0. Si au regard du règlement graphique un tel classement assure une cohérence d'ensemble aux zones urbaines la topographie du site rend quasi-impossible (voir dangereux) tout aménagement. A cela s'ajoute la qualité environnementale du site sur lequel les pieds de falaise, les boisements et la présence d'un point d'eau en font un foyer de biodiversité potentiel intéressant, potentiel renforcé au regard de sa situation d'ensemble. La présente modification permet dès lors de modifier ce point graphique sur le secteur du Clauzet.

Un autre point de modification graphique concerne le secteur de la rue des Bois qui intègre dans son périmètre l'espace vert du lotissement voisin. Il s'agira de corriger cette erreur en replaçant celui-ci dans la même zone que le lotissement dont il dépend.

5. Revoir les emplacements réservés en fonction des projets actualisés :

La présente modification fournit l'occasion de mettre à jour certains emplacements réservés. Certains n'ont en effet plus de raison d'apparaître au plan et seront supprimés, un autre sera modifié en raison d'une erreur lors de sa création.

6. Revoir les accès et les orientations d'aménagement des secteurs Gamouna et rue des Bois afin d'intégrer les évolutions des projets d'urbanisation :

La procédure de modification donne enfin l'occasion de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (à ne pas confondre avec les Orientations Générales du PADD). Depuis l'approbation du PLU, il y a un peu plus d'un an, certains projets et objectifs ont été précisés. C'est le cas concernant l'aménagement des secteurs de la « Rue des Bois » et de « Gamouna ». Dans les deux cas certaines dispositions, notamment concernant les accès, avaient été prises au regard des conditions de sécurité. Ces dernières ayant évolué il est aujourd'hui possible de faire évoluer les exigences. En conséquence il est proposé de modifier les orientations au regard de la situation actuelle.

Une procédure adaptée aux objectifs émis

Plusieurs correctifs ont motivé le recours à cette première modification du P.L.U. :

- ✓ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- ✓ Actualisation et mise à jour du règlement écrit et du règlement graphique ;
- ✓ Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés ;
- ✓ Mise à jour des annexes du PLU.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., 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.

D'un point de vue d'ensemble, en adaptant le règlement aux formes urbaines tout en encadrant la croissance urbaine telle que définie par le PLU **la présente procédure n'a pas d'impact notable sur l'Environnement**. Il s'agit en effet de consolider l'économie générale du document, notamment suite à la suppression du COS, tout en mettant à jour le document cadre au regard des évolutions constatées, celles-ci nécessitant soit une mise à jour, soit l'apport d'un correctif. Il en est de même pour les autres modifications du document règlementaire celles-ci permettant notamment de renforcer la part d'espaces verts et de zones naturelles sur le territoire.

Méthodologie

Les changements apportés par cette 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme amènent à modifier les pièces suivantes :

- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 au PLU) ;
- ✓ Le règlement écrit (document n°4.1) ;
- ✓ Le règlement graphique (document n°4.2.) ;

- ✓ La liste des Emplacements Réservés (document n°4.3) ;
- ✓ L'annexe relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (document n°5.6).

Le rapport de présentation du P.L.U. (document n°1) n'est quant à lui pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

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

NB : Un changement d'outil informatique a également amené à actualiser certaines superficies (zones et ER). Ces actualisations apparaissent en bleu et ne relèvent pas d'un changement graphique.

2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT D'URBANISME

2.1. Traduire et prendre en compte la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

2.1.1. La suppression "formelle" du C.O.S.

Contexte et champ d'application

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a notamment modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme en supprimant le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le Plan Local d'Urbanisme.

Entrée en vigueur le 27 mars dernier et d'application immédiate, la suppression du COS et de la possibilité de fixer des tailles minimales de terrain doit être prise en compte dans les procédures en cours, y compris lorsque le projet de PLU a été arrêté. S'agissant des documents en vigueur, comme c'est le cas à Bruguières, ils pourront intégrer la suppression des deux dispositifs par le biais d'une procédure de modification ou de modification simplifiée.

Les modifications apportées au règlement d'urbanisme

Pour l'heure, en l'absence de décret, la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains ne remet pas en cause la structure réglementaire par article des documents d'urbanisme. Les articles 5 et 14 continuent donc d'exister sans qu'il leur soit possible de définir de règles spécifiques concernant les deux dispositions supprimées. En conséquence il s'agira donc de supprimer les dispositions précédemment mises en place sans pour autant faire disparaître les articles. Cette modification touche toutes les zones concernées par le COS (UB, UC, 1AU, AU0 et AUE0) sachant que la révision générale qui a amené au PLU ne réglementait déjà plus la superficie minimale des terrains.

Les modifications apportées aux articles 14 des zones UB, UC, 1AU, AU0 et AUE0 : l'exemple de la zone UB

ARTICLE UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.40.~~
~~Pour les commerces, locaux à usage d'artisanat, de bureau et de service, il est fixé à 0,50.~~
~~Le COS ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.~~

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

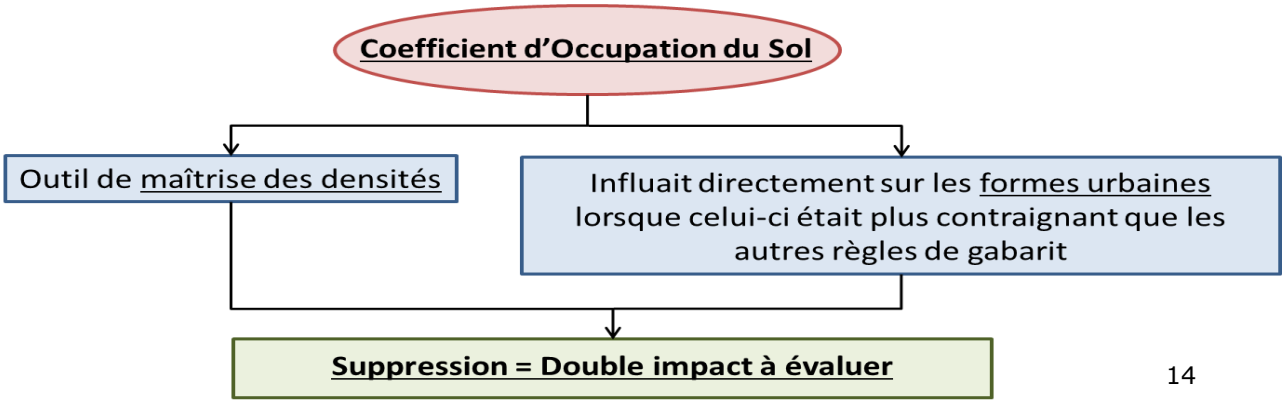
2.1.2. Encadrer les possibilités de densification, une nécessité du projet urbain

- **Un objectif central : préserver l'équilibre du projet urbain**

Comme dit précédemment, la loi « ALUR » affiche comme objectif premier de « *réguler les dysfonctionnements du marché, protéger les propriétaires et les locataires, et de* ***permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires*** ». C'est donc dans une logique d'accroissement de l'offre en logements que le législateur a souhaité supprimer le COS jugeant l'outil réducteur et peu adapté. Il s'est également appuyé sur le fait que l'utilisation du COS a souvent eu pour objet de limiter les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sans exprimer d'objectifs de qualité urbaine.

Il est bien évidemment délicat de contredire sans réserve le constat tiré. Pour autant il apparaît nécessaire de tempérer cet argumentaire dans la mesure où les communes soumises à d'importantes pressions foncières ont souvent **recouru au COS plus pour encadrer la croissance urbaine au regard des capacités d'accueil du territoire** (voiries, réseaux, équipements, etc.) que à proprement parler pour limiter les droits à construire. C'est le cas du PLU de Bruguières pour lequel le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des objectifs annuels d'accueil de population compris entre +120 et +150 habitants supplémentaires, soit un objectif démographique d'environ 6.500 habitants en 2020. Ces objectifs définis en cohérence avec le SCoT et le PLH sont étroitement liés à la définition des COS de chaque zone, ceux-ci fournissant alors un outil simple et compréhensible pour déterminer les potentialités d'accueil du territoire et garantir « l'équilibre des territoires ».

Autre réserve à apporter, la **définition des COS a souvent été faite au regard des formes urbaines** celui-ci étant l'outil le plus simple et le plus compréhensible pour gérer les densités, point clef du paysage urbain. C'est encore le cas du P.L.U. de Bruguières qui a utilisé le COS comme instrument principal, voir exclusif, pour définir les formes urbaines. Le règlement d'urbanisme ne dispose en effet plus de la taille minimale des parcelles et n'a pas non plus défini d'emprise au sol. De fait seuls le COS et la hauteur des constructions permettaient de définir les droits à construire, les autres règles (distances notamment) pouvant dès lors être considérées comme « résiduelles » dans la mesure où celles-ci n'ont qu'un impact extrêmement limité au regard de la maîtrise de la croissance urbaine recherchée à la fois par la commune, l'intercommunalité et certains documents cadres à l'image du SCoT de la Grande Agglomération toulousaine qui recommande des densités d'accueil en fonction de la localisation de la commune.



De fait une suppression du COS non maîtrisée pourrait :

- Remettre en cause l'équilibre global du PADD, et donc du PLU ;
- Fragiliser le rapport de compatibilité du document d'urbanisme communal avec ses documents cadres ;
- Fragiliser la capacité d'accueil des réseaux ;
- Remettre en cause les formes urbaines existantes et désirées.

Afin de parvenir au plus proche des objectifs de la loi Alur, et notamment d'accroître « *l'offre en logements* ***dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires*** **»** il apparaît **primordial d'évaluer les conséquences potentielles de la suppression du COS avant d'envisager d'éventuelles mesures compensatoires** pour corriger les effets induits non prévus et non souhaités qui pourraient se faire jour.

En d'autres termes, si la commune ne souhaite pas entraver la densification des secteurs bâtis, l'objectif demeure de maîtriser le développement des zones urbaines tout en préservant les formes urbaines du territoire.

Les modifications à apporter relèvent donc de plusieurs problématiques :

- ✓ Respect des objectifs de croissance fixés par les documents cadres (SCoT et PLH notamment) ;
- ✓ Respect des objectifs de croissance communaux fixés dans le PADD ;
- ✓ Préserver les formes urbaines existantes en évitant une densification au coup par coup qui entraînerait des déséquilibres au sein des quartiers existants ;
- ✓ Préserver les formes urbaines au regard de leur impact et de leur rôle dans la trame paysagère ;
- ✓ Conserver une adéquation entre l'urbanisation des quartiers et la capacité des réseaux (viaires, assainissement, etc.) et des équipements.

En tentant de rééquilibrer le projet communal conformément aux engagements pris lors de l'élaboration du PLU la présente modification peut être assimilée à un correctif en cours d'exercice. De fait elle n'aura **pas d'impact significatif sur l'environnement** ou les nuisances, elle cherche au contraire à minimiser les impacts potentiellement néfastes de la disparition du COS : artificialisation des sols trop importante ; accueil de populations entraînant une surcharge des réseaux, etc.

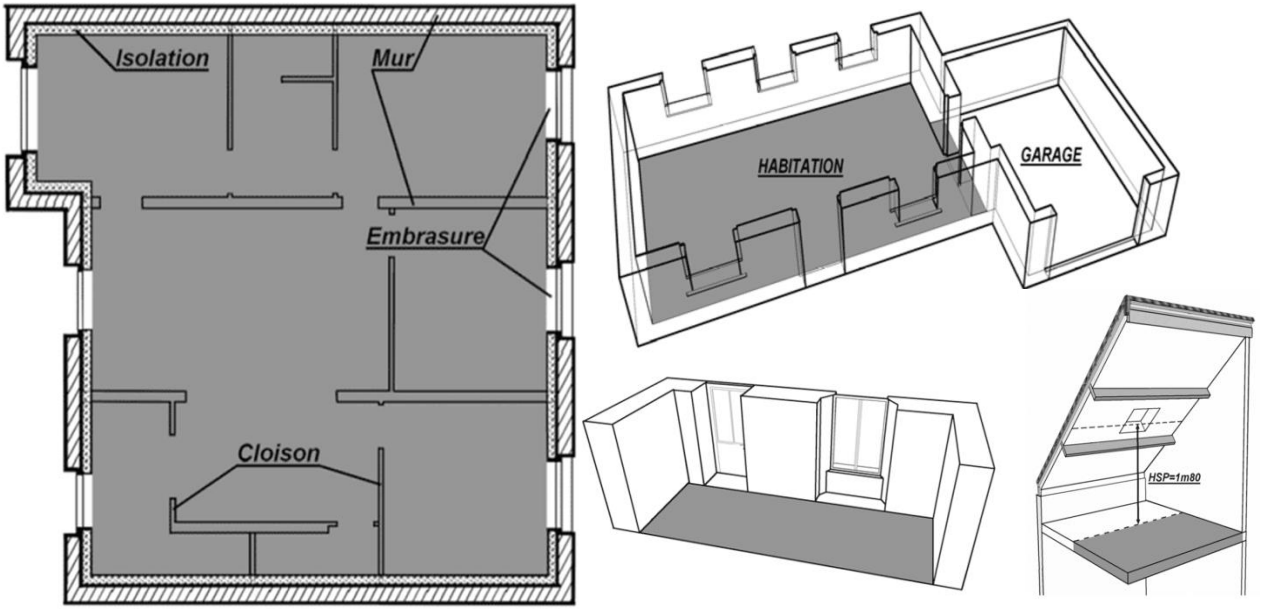
Evaluer les incidences de la suppression du C.O.S. : Eléments de méthode

Si, en l'absence de retour d'expérience, il est encore trop tôt pour évaluer l'impact réel de la suppression du COS il est nécessaire d'anticiper certains effets possibles (et non pas prévisibles) de celle-ci. Afin de mieux appréhender les possibles conséquences de cette suppression une simulation des effets possibles sera présentée pour chacune des zones qui compose le territoire de Bruguières. Compte tenu de la dimension théorique de la démarche, et pour bien assimiler celle-ci, il est primordial de conserver à l'esprit les précautions méthodologiques qui l'accompagnent. Ce n'est ainsi qu'en comprenant les limites de l'exercice que nous pourrons en comprendre l'intérêt et donc en renforcer l'efficience.

Des outils différents pour des unités de mesure différentes :

De manière schématique le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) déterminait la surface constructible d'un terrain en fonction de sa superficie. Le COS fixait donc la densité maximale de construction autorisée sur un terrain. En multipliant ce coefficient par la superficie du terrain, on obtenait ainsi la "Surface de Plancher" constructible. Celle-ci correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation, mais également certains éléments comme le garage.

La surface de plancher (surface grisée)

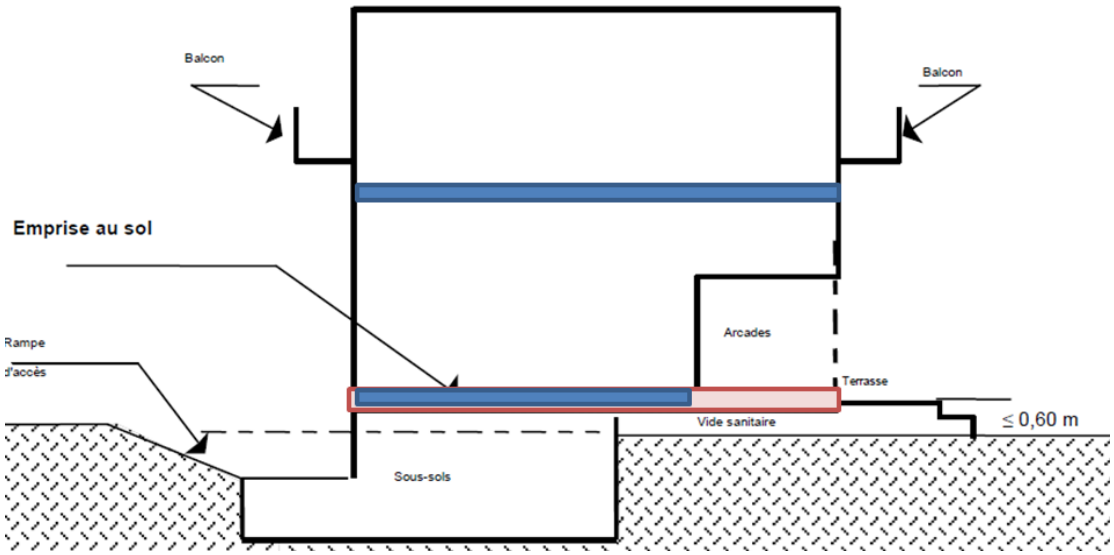


Constructibilité potentielle en présence d'un COS (exemple) : un terrain de 1.000m² doté d'un COS de 0,2 permettait une constructibilité potentielle de 200m² de surface de plancher (sous réserve des autres règles de la zone).

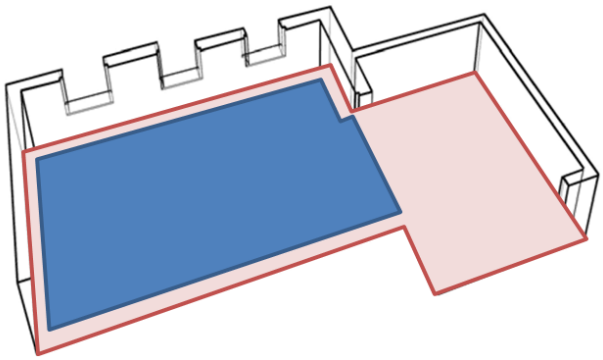
Avec la disparition du COS disparaît également la possibilité de définir une surface de plancher au *prorata* de la surface d'un terrain. Qu'il s'agisse de l'évaluation de la constructibilité « post loi Alur », ou à terme des mesures compensatoires, les auteurs de PLU seront donc désormais « obligés » de se référer à d'autres outils, et de croiser ceux-ci pour définir les formes urbaines et pour aborder la question des densités.

La difficulté sera toutefois de prendre la mesure du **changement d'unité de mesure**. On pense ainsi au Coefficient d'Emprise au Sol (CES) défini à l'article 9 du règlement écrit qui exprime l'emprise au sol. Cette dernière correspond à la projection verticale des constructions et, à la différence de la surface de plancher, elle intègre les locaux annexes et les surfaces non closes (cf. lexique) mais elle ne se rapporte qu'à un seul niveau. Comprendre ce type de différence est dès lors un préalable nécessaire à tout changement dans la règle.

Surface de plancher / Emprise au sol



SURFACE DE PLANCHER (COS – ARTICLE 14)
EMPRISE AU SOL (CES – ARTICLE 9)



L'exemple pris du changement d'outil, passant du COS et de la surface de plancher au CES et à l'emprise au sol, illustre les difficultés rencontrées et la nécessité de constamment conserver à l'esprit les précautions méthodologiques qui accompagnent un tel exercice. Pour limiter les marges d'erreur et pour obtenir une évaluation de la constructibilité relativement fiable le recours à des coefficients de pondération apparaît dès lors nécessaire. De manière générale et en s'appuyant sur les retours d'expérience de l'instruction du droit des sols nous considèrerons ainsi que sur une construction environ 20% des surfaces relèvent des locaux annexes, des murs, etc. bref de ce qui est compté dans l'emprise au sol mais pas dans les surfaces de plancher. De même nous considèrerons que 20% de la surface d'un terrain sont consacrés aux voiries, accès et locaux techniques. Ce chiffre est bien évidemment variable en fonction de la localisation et de la forme d'une parcelle, il s'agit toutefois d'une moyenne apte à couvrir la majorité des cas de figure.

Les coefficients de pondération mis en place

Evaluer la constructibilité potentielle en l'absence de COS (exemple) : un terrain de 1.000m² pour lequel le COS a disparu, en l'absence de CES et avec une hauteur permise de 7 mètres

Surface "artificialisable" (unité foncière dont on déduit les espaces verts)

x 0,8 revient à compter 20% de superficie consacré aux accès, locaux techniques, etc.

Unité foncière	1.000m²
Constructibilité potentielle maximale (Habitat)	*Espaces verts (ex. 10% imposés à l'article 13) = 100m²* ***900m² x 0,8** = 720m² d'emprise au sol potentielle* *720m² **x 2 x 0,8** = 1.150m² de surface de plancher (SP) potentielle* *1.150 m² SP = 12 logements (sur la base de 90 m² par logement)*

x 2 soit le nombre de niveaux autorisés (h = 7 mètres)

x 0,8 revient à compter 20% de locaux annexes, murs, etc. (ce qui est compris dans l'emprise au sol sans création de surface de plancher)

Potentiel n'est pas faisabilité :

Afin de parvenir au plus proche des objectifs fixés le recours à des coefficients de pondération permet d'obtenir une évaluation des potentiels de construction. Cette **démarche purement théorique n'est toutefois en rien assimilable à une projection** car celle-ci dépendrait, d'un grand nombre de paramètres dont bon nombre ne sont pas quantifiables (mobilisation du foncier, ancienneté du bâti, attachement sentimental, etc.) mais aussi en raison d'une faisabilité économique et financière qui relèverait d'une étude particulière attachée à chaque projet. Pour exemple si le PLU n'interdit pas la réalisation de stationnement en sous-sol (libérant ainsi des surfaces au sol mobilisables pour la destination des constructions) celle-ci n'est envisageable qu'à partir d'un certain seuil de rentabilité que nous ne pouvons à ce stade évaluer. Dans le cas de l'exemple précédent la réalisation de 12 logements imposerait la réalisation d'une vingtaine de places de stationnement, soit à minima une surface de 250m²,

surface qui ne pourrait être envisagée que dans le cadre de stationnements sous-terrain, option aujourd'hui peu crédible à cette échelle. Afin de tenter de prendre en compte cette problématique **une « Constructibilité potentielle avec stationnement en surface » sera donc ajoutée à chaque zone**. Cette dernière doit permettre d'afficher des données plus cohérentes avec la réalité du terrain en mettant par exemple de côté la solution systématique des garages en sous-sols. De même pour le calcul des densités à l'hectare une part d'espaces communs (voiries structurantes notamment) et d'espaces publics sera déduite du calcul (20%).

A cela s'ajoute le fait que la problématique est toute différente si l'on attache à une opération *ex-nihilo* (sur un terrain vierge de construction) ou à une opération relevant du renouvellement urbain qui doit composer avec du bâti et une division parcellaire existants. Les potentiels affichés seront ainsi plus aisément atteignables (et réalisables) sur des terrains vierges de construction. Il s'agira dès lors de repérer les plus importants terrains vierges de construction afin de voir si des actions particulières à ceux-ci doivent être engagées ou si compte tenu d'un impact marginal les modifications prises peuvent l'être sur l'ensemble des zones.

En conséquence **les constructibilités potentielles exprimées devront s'entendre comme des maximas et non comme un état de fait**. Celles-ci demeurent, et malgré les réserves émises, un passage obligé pour prendre la mesure des conséquences de la suppression du COS au regard de la formulation actuelle du règlement de la commune. A cela s'ajoute le fait que chaque changement intervenu sur une des autres règles viendra infléchir sur ces calculs (exemple : modification des normes de stationnement).

Etat des lieux des principales disponibilités foncières

Afin de voir l'impact des « dents-creuses » (parcelles non bâties en milieu urbain) dans l'urbanisation à venir des territoires Toulouse Métropole s'est engagée dans une démarche visant à repérer les **unités foncières situées en zones urbaines, supérieures à 500m², et n'ayant pour l'heure fait l'objet d'aucun projet de construction**.

Les disponibilités foncières par zones

Zone	Total (ha)	Nombre d'unité foncière	Taille moyenne des unités foncières (m²)	Taille médiane des unités foncières (m²)
UB	0,9	5	1.973	1.363
UC	2	6	3.399	2.302

Source : CUTM

Si ce type d'inventaire ne permet pas d'envisager l'impact du renouvellement urbain et d'éventuels phénomènes de rénovation urbaine il nous permettra en revanche de voir à l'intérieur de chaque zone le potentiel des dents-creuses sur lesquelles les perspectives de construction sont réelles et quasi-immédiates.

2.1.3. Adapter les règles de gabarit au règlement de chaque zone

La zone UB

Portrait de territoire :



Le PLU a défini la zone UB comme une zone comprenant « *l'ensemble des tissus urbains localisés en première couronne autour des quartiers anciens, sur les parties Sud-Ouest et Nord-Ouest de la ville. De forme relativement dense, elle présente des typologies urbaines et des fonctions variées : immeubles collectifs ; maisons individuelles ; équipements publics ; petits locaux d'activités ; etc.* ». (Rapport de présentation p.121).

S'il s'agit d'une zone ayant une « vocation à se densifier » le portrait tiré de l'existant montre que l'habitat pavillonnaire discontinu y est prédominant. La taille moyenne des parcelles est ainsi comprise entre 500 et 600 m² et confère à cette « *première couronne* » une morphologie urbaine relativement aérée. Le COS défini par le PLU à 0,4 (identique au POS) garantissait de fait ce trait de caractère. Il s'agit dès lors d'évaluer l'impact de sa suppression.

L'impact de la suppression du COS en zone UB (similaire 1AU, 1AUa, 1AUb et 1AUd) :

PLU approuvé le 27/06/2013		
Principales règles	CES = néant Hauteur (H) = 7 m Jardin planté = 10% de l'Unité Foncière (UF) COS = 0,4 / Habitat et 0,5 / commerce artisanat, etc.	
Unité foncière	**Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²**	**Médiane des unités foncières disponibles 1.500 m²**
Constructibilité potentielle maximale (Habitat) (1)	Surface de plancher = 200 m² **1-2 logements**	Surface de plancher = 600 m² **7 logements**
Chiffres clefs	Densité de logements à l'hectare (déduit 20% de voiries et espaces publics) : 35,5 Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 225 m²	

PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)		
Unité foncière	**Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²**	**Médiane des unités foncières disponibles 1.500 m²**
Constructibilité potentielle maximale (Habitat) (2)	*Espaces Verts = 50m²* *450m² x 0,8 = 360 m² ES* *360 m² x 2 x 0,8 = 576 SP* **6 logements**	*Espaces Verts = 150 m²* *1.350 m ² x 0,8 = 1.080 m² ES* *1.080m² x 2 x 0,8 = 1.728 SP* **19 logements**
Constructibilité potentielle avec stationnement en surface	*Espaces Verts = 50m²* *360 m² SP (225 m² ES)* *8 PS = 100m²* **4 logements**	*Espaces Verts = 150 m²* *1.350m² SP (850 m² ES)* *26 PS = 25 m²* **15 logements**
Chiffres clefs	Densité de logements à l'hectare (déduit 20% de voiries et espaces publics) : 75 avec stationnement en surface ; 100 avec une constructibilité potentielle maximale. Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 150 m²	
Constructibilité potentielle de la zone UB = x2		

Lexique :

* Règles particulières
COS : Coefficient d'Occupation du Sol (article 14)
SP : Surface de Plancher
CES : Coefficient d'Emprise au Sol (Article 9)
ES : Emprise au Sol
CEV : Coefficient d'Espace Vert (Article 13)
EV : Espaces verts
PS : Places de Stationnement : superficie nécessaire estimée sur la base de 12,5m² par place prenant en compte les règles relatives aux logements sociaux (1 place par logement)
(1) Logements : moyenne de 90m²
(2) En l'absence de COS la démarche « mathématique » se limite à multiplier l'emprise au sol par le nombre de niveau permis pour obtenir une Surface de Plancher potentielle.

Les chiffres présentés doivent être pris comme une base de calcul, une potentialité qui nous permet de voir l'effet de l'évolution d'une règle. Ils ne traduisent pas l'existant, et moins encore le devenir probable du territoire (cf. potentialité n'est pas faisabilité). On voit ainsi que la zone UB permettait, avec le COS, un potentiel équivalent à 35 logements à l'hectare alors que l'observation du territoire montre une **densité effective d'environ 15-20 logements**. L'intérêt est donc d'**évaluer la croissance « possible » de la constructibilité** (passant de 35 logements à l'hectare à 75-100) **à défaut de pouvoir évaluer la croissance « probable » de la construction et de la densité réelle** (de 15-20 log./ha à ?). C'est d'ailleurs à partir de ce gradian (constructibilité x2), de cet ordre de grandeur, qu'il nous sera possible d'envisager l'évolution de certaines règles.

Outre la question de l'accueil des populations et des densités il nous tient de garder à l'esprit que **l'adaptation des règles de gabarit répond également à une volonté de préserver les formes urbaines** en présence. La zone UB correspond à un vaste secteur résidentiel composé, pour l'essentiel, de villas et de pavillons, une physionomie que le projet urbain porté par le PLU n'a pas remis en cause, lequel s'était appuyé sur un COS aujourd'hui supprimé pour en assurer la pérennité. Les données présentées montrent donc, dans une certaine mesure, l'inadéquation des règles de gabarit avec les formes urbaines telles que celles-ci avaient été pensées lors de l'élaboration du PLU, c'est-à-dire avec le COS.

Relativiser l'impact de la suppression du COS en matière de renouvellement urbain :

Le fait que la constructibilité potentielle soit multipliée par plus de 2 et rende constructible des parcelles de petites tailles mérite d'être pris en compte pour ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Pour autant cette évolution ne doit pas être trop alarmiste. Elle ne doit donc pas s'entendre comme une capacité d'accueil démultipliée sur l'ensemble des près de 100 hectares qui forment la zone UB. Une grande partie de la zone est déjà urbanisée et les phénomènes de renouvellement urbain et de remembrements parcellaires, si ce sont bien eux qui offrent les potentialités les plus importantes, sont par nature difficile à évaluer, notamment dans le temps. A ce titre il ne s'agira pas de proposer des règles revenant aux « constructibilités potentielles » du PLU, mais, dans le cas de la zone UB, d'atténuer et d'encadrer les effets induits par la suppression du COS. Il s'agit bien, comme l'affirme la loi Alur de concilier « accroissement de l'offre en logements » et « équilibre des territoires », de trouver un juste équilibre entre « densités acceptables » et « formes urbaines souhaitées ».

Etat des lieux des disponibilités foncières (cf. p. 18) :

En inventoriant toutes les unités foncières supérieures à 500m² vierges de constructions et n'ayant fait l'objet d'aucun projet au sein de la zone UB on peut estimer que la zone offre un potentiel inférieure à 1ha de foncier aisément mobilisable. En termes de volume global de production, celui-ci a donc un impact mineur (1% de la zone).

Quelle évolution des règles pour préserver les formes urbaines et l'équilibre du projet communal ?

Le COS de 0,4 avait d'une certaine façon joué le rôle de verrou dans la constructibilité de la zone dans la mesure où, schématiquement, un projet se traduisant par 100m² de surface de plancher « nécessitait » un foncier disponible de 250m². Compte tenu de cette exigence peu nombreuses sont les constructions à avoir « utilisé le potentiel offert » par les autres règles de gabarit : possibilité de construire sur les limites séparatives, de jumeler les constructions, les hauteurs, etc. **L'objectif est dès lors, non pas de compenser la suppression du COS,**

mais d'ajuster les autres règles aux objectifs émis lors de l'élaboration du PLU, qu'il s'agisse des objectifs de densités ou de formes urbaines.

Une évolution des règles afin de préserver les formes urbaines et respecter les objectifs de croissance et de densité

		Constructibilité potentielle	
		Unité foncière de 500m²	***Unité foncière de 1.500m²***
Rappel	***PLU :*** ***Potentiel maximal (logements)*** [1]	***2 logements***	***7 logements***
	PLU + ALUR : ***Potentiel maximal avec stationnement en surface***	***4 logements***	***15 logements***
Projet de modification	CES = ~~non réglementé~~ 30% Espaces verts = ~~10%~~ 30%* **COS = Néant**	Emprise au Sol = 150 m² Surface de plancher estimée = 240 m² Espaces Verts = 150 m²	Emprise au Sol = 450 m² Surface de plancher estimée = 720 m² Espaces Verts = 450 m²
	Constructibilité potentielle maximale (Habitat)	**2-3 logements**	**8 logements**
	Chiffres clefs	Densité de logements à l'hectare (déduit 20% de voiries et espaces publics) : 42,6 Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 190 m²	

NB : afin de conserver des conditions favorables à la mixité des fonctions sur le territoire les différences de COS présentes dans le règlement **pour les commerces, bureaux et services** seront désormais retranscrites dans l'article 9. Pour ce type de destination une **emprise au sol de 50%** sera ainsi permise.

Les modifications proposées pour la zone UB illustrent bien la notion d'ajustement recherchée par la présente procédure tout en respectant les objectifs émis par la loi ALUR : « *permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires* ».

En effet, les possibilités de densification existantes, qui concernent en zone UB essentiellement des parcelles bâties, demeurent, celles-ci n'ayant plus le COS comme verrou à la constructibilité. Concernant les disponibilités foncières les possibilités y seront mieux encadrées de manière à préserver l'équilibre des quartiers (densité) mais aussi les formes urbaines dans la mesure où certaines règles auparavant « résiduelles » reprennent une place centrale dans la réflexion urbaine. C'est ainsi le cas, par exemple, des règles relatives aux espaces verts. Auparavant seuls 10% des unités foncières devaient être traités en jardin planté et gazonné. Dans les faits ce pourcentage était souvent bien supérieur le COS ayant « gelé » une grande partie des terrains. Désormais ce seront 30% de jardin planté qui seront imposés et garantis, soit un chiffre proche de l'existant.

Les changements apportés au règlement écrit :

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé~~

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat de bureau ou de service l'emprise au sol ne pourra excéder 50%.

ARTICLE UB13 : ESPACES BOISES CLASSEES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces libres – Plantations :

- ~~10%~~ 30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu.

La zone UC

Portrait de territoire :



Le PLU a défini la zone UC comme une zone correspondant « *à des secteurs urbains composés soit sous forme d'opérations d'ensemble soit au coup par coup, à dominante résidentielle. Elle concerne les zones situées au Nord et à l'Ouest de la ville, ainsi que les quartiers situés en discontinuité de la ville. La zone UC est en assainissement collectif. On distingue les secteurs UCa, en assainissement non collectif.* ». (Rapport de présentation p.121-122).

La zone UC possède de nombreux traits de caractère communs à la zone UB. Elle apparaît toutefois encore plus aérée que cette dernière. L'habitat pavillonnaire y offre en effet une densité moindre avec une taille moyenne des parcelles que l'on peut estimer entre 1.200 et 1.400m². Le COS de 0,25 (0,15 pour l'assainissement autonome) étant le premier garant du caractère diffus de l'urbanisation de cette zone où la **densité effective avoisine aujourd'hui 15 logements à l'hectare**.

L'impact de la suppression du COS en zone UC :

PLU approuvé le 27/06/2013		
Principales règles	CES = néant Hauteur (H) = 7 m Jardin planté = 20% de l'Unité Foncière (UF) COS = 0,25 (0,15 en UCa – assainissement autonome)	
Unité foncière	**Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²**	**Médiane des unités foncières disponibles 2.000 m²**
Constructibilité potentielle maximale (Habitat)	Surface de plancher = 120 m² **1 logement**	Surface de plancher = 500 m² **5-6 logements**
Chiffres clefs	Densité de logements à l'hectare (déduit 20% de voiries et espaces publics) : 22,2 Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 360 m²	

PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)		
Unité foncière	**Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²**	**Médiane des unités foncières disponibles 2.000 m²**
Constructibilité potentielle maximale (Habitat) (2)	*Espaces Verts = 100m²* *400m² x 0,8 = 320 m² ES* *320 m² x 2 x 0,8 = 512 SP* **5-6 logements**	*Espaces Verts = 400 m²* *1.600 m ² x 0,8 = 1.280 m² ES* *1.280m² x 2 x 0,8 = 2.050 SP* **23 logements**

Constructibilité <u>potentielle avec stationnement en surface</u>	*Espaces Verts = 100m²* *360 m² SP (225 m² ES)* *8 PS = 100m²* **4 logements**	*Espaces Verts = 400 m²* *1.440 m² SP (900 m² ES)* *28 PS = 350 m²* **16 logements**
Chiffres clefs	<u>Densité de logements à l'hectare (déduit 20% de voiries et espaces publics) :</u> 65 avec stationnement en surface ; 90 avec une constructibilité potentielle maximale. <u>Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² :</u> 150 m²	
<u>Constructibilité potentielle de la zone UB = x3 à x4</u>		

NB : si le cas particulier des secteurs situés en assainissement autonome (secteur UCa) n'est pas présenté il est évident que la constructibilité explose ici littéralement (x8 à x10).

<u>Accompagner les possibilités de renouvellement urbain :</u>

A l'image du discours développé concernant la zone UB ce serait une erreur de considérer que la zone UC va accueillir à terme une densité de logements égale à celle issue de la « constructibilité potentielle » (80 logements à l'hectare). Pour autant la démultiplication du potentiel montre la nécessité d'adapter les règles pour ne pas remettre en cause les capacités d'accueil de la commune et l'identité des quartiers qui composent la zone UC. A cela s'ajoute le fait que le seuil de constructibilité soit considérablement abaissé dans une zone où les tailles de parcelles offrent de nombreuses possibilités de divisions parcellaires. Ainsi, si pour une construction d'habitation d'environ 100m² une unité foncière de 400m² était nécessaire avec le COS, désormais une parcelle comprise entre 100 et 200m² pourrait mathématiquement suffire (toujours sous réserve des autres règles comme la construction sur limites séparatives).

<u>Etat des lieux des disponibilités foncières (cf. p. 18) :</u>

Si d'éventuelles divisions parcellaires laissent entrevoir d'importantes possibilités de densification la zone UC se caractérise également par la présence de plusieurs disponibilités foncières. Ce sont en effet près de 2ha qui sont ici libres de constructions et qui pourraient donc s'approcher des potentialités affichées. Si là encore le morcellement et l'éclatement géographique de ces disponibilités rendent délicate une approche au cas par cas les disponibilités foncières démontrent que la suppression du COS pourrait avoir, par endroits, un impact de nature à remettre en cause une structure urbaine pourtant homogène sur la zone UC. Elle permettrait en effet des opérations d'habitat collectif "dense" au sein du tissu pavillonnaire très aéré.

A cela s'ajoute le fait que, suite à la disparition du COS les zones UB et UC ont sensiblement les mêmes règles, exception faite du pourcentage d'espaces verts exigé à l'article 13 (10% en UB contre 20% en zone UC). Il apparaît dès lors nécessaire, plus encore que dans la zone UB, d'adapter le règlement de la zone UC afin de **concilier « accueil de population », « respect de la structure urbaine et des densités » et « formes urbaines ».**

<u>Quelle évolution des règles pour préserver les formes urbaines et l'équilibre du projet communal ?</u>

Avec un COS faible (0,25) les autres règles de gabarit n'intervenaient que de façon secondaire dans la constitution des projets. Une construction d'habitation classique nécessitant environ 500m² (+ de 800m² en UCa) de terrain pour atteindre une surface habitable d'environ 125m². Rares sont ainsi les constructions à avoir été érigées sur les limites séparatives bien que le règlement le permette. Une grande part a en outre été construite de plain-pied. Il s'agit dès lors de **préserver le caractère aéré de cette zone** qui n'a pas été pensée comme une zone ayant une vocation à se densifier, du moins pas dans les mêmes termes que la zone UB. La zone UC a en effet un caractère plus périphérique et se trouve par conséquent plus éloignée des équipements structurants.

Une évolution des règles afin de préserver les formes urbaines et respecter les objectifs de croissance et de densité

		Constructibilité potentielle	
		Unité foncière de 500m²	***Unité foncière de 2.000m²***
Rappel	***PLU :*** ***Potentiel maximal (logements)*** (1)	***1 logement***	***5-6 logements***
	PLU + ALUR : ***Potentiel maximal avec stationnement en surface***)	***4 logements***	***16 logements***
Projet de modification	CES = ~~non réglementé~~ 20% Espaces verts = ~~20%~~ 40%* **COS = Néant**	Emprise au Sol = 100 m² Surface de plancher estimée = 160 m² Espaces Verts = 200 m²	Emprise au Sol = 400 m² Surface de plancher estimée = 640 m² Espaces Verts = 800 m²
	Constructibilité potentielle maximale (Habitat)	**1-2 logements**	**7 logements**
	Chiffres clefs	Densité de logements à l'hectare (déduit 20% de voiries et espaces publics) : 28,4 Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 300 m²	

Là encore l'application du COS ne s'était pas limitée à une gestion de la constructibilité dans la mesure où elle avait, par effet de ricochet, fortement influencé les formes urbaines. Compte tenu de l'ensemble des règles de constructibilité la grande majorité des constructions qui ont vu le jour en zone UC sont des maisons individuelles « 4 faces » et pour grande part de plain-pied (R+0). Si les nouvelles règles proposées permettront de densifier le tissu urbain existant elles doivent permettre de ne pas le remettre en cause.

Concernant plus spécifiquement le secteur UCa, secteur distinguant au plan de zonage les espaces non reliés au réseau d'assainissement collectif, celui-ci répondra désormais aux mêmes exigences que la zone UC. Il demeura toutefois une entité particulière à l'article 4 relatif aux « conditions de desserte par les réseaux » compte tenu de la présence d'assainissement autonome.

Les changements apportés au règlement écrit :

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé~~

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC13 : ESPACES BOISES CLASSEES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces libres – Plantations :

- ~~20%~~ 40% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre, jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu ;

Les zones UE et UP

La zone UE, zone à vocation économique, et la zone UP, zone d'équipements, n'étaient pas encadrées par le COS.

La zone 1AU

La zone 1AU, exception faite du secteur 1AUc à vocation commerciale et artisanale, répond aux mêmes logiques réglementaires que la zone UB, si ce n'est qu'il s'agit de secteurs urbanisés par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble. Compte tenu des similitudes réglementaires, et donc d'enjeux urbains comparables, il est proposé de modifier les articles 9 et 13 de la zone à l'image du traitement effectué pour la zone UB.

Seul le secteur 1AUc en raison de sa vocation particulière (artisanale et commerciale) sera différencié, comme il l'était d'ailleurs avec le COS bénéficiant d'un COS supérieur à la zone (0,5 contre 0,4). Cette distinction se retrouvera désormais aux articles 9 et 13.

Les changements apportés au règlement écrit :

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé~~

1. **Pour les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb et 1AUd :**

   L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

2. **Pour le secteur 1AUc :**

   Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat de bureau ou de service l'emprise au sol ne pourra excéder 50%.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES BOISES CLASSEES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. **Espaces libres – Plantations :**
   - ~~10%~~ Hors secteur 1AUc 30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu ;
   - En secteur 1AUc 15% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu.

2.1.4. Rappel des modifications apportées suite à la suppression du COS

Zone	Article	P.L.U.	Modification n°1 du P.L.U.
UB	**9**	*Non réglementé*	*L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.* *Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat de bureau ou de service l'emprise au sol ne pourra excéder 50%.*
	13	*10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu.*	*30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu.*
	14	*Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.40.* *Pour les commerces, locaux à usage d'artisanat, de bureau et de service, il est fixé à 0,50.* *Le COS ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.*	*Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.*
UC	**9**	*Non réglementé*	*L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.*
	13	*20% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu.*	*40% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu.*
	14	*Pour la zone UC: le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.25.* *Pour le secteur* UCa : le COS est fixé à 0,15. Pour les constructions desservies par l'assainissement collectif, le COS est fixé à 0,25.* *Le COS ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.*	*Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.*
1AU	**9**	*Non réglementé*	1. *Pour les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb et 1AUd :* *L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.* 2. *Pour le secteur 1AUc :* *Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat de bureau ou de service l'emprise au sol ne pourra excéder 50%.*
	13	*10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu.*	*30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu.* *En secteur 1AUc 15% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu.*
	14	1. *Pour les secteurs* 1AU, 1AUa, 1AUb et 1AUd :* *Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.40.* 2. *Pour les secteurs* 1AUc* *Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.50.* 3. *Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.*	*Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.*

2.2. Mise à jour de dispositions règlementaires ayant évolué indépendamment du document d'urbanisme

2.2.1. Actualiser les références au Code de l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme connaît un renouvellement continu de la part du législateur. Celui-ci donne parfois lieu à une renumérotation des articles. C'est ainsi le cas de l'article L.123-1-5 jusqu'à peu divisé en 16 alinéas. Aujourd'hui, suite notamment à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, ce même article a été structuré en trois parties qui donnent lieu à leur tour à des alinéas. L'objectif est donc de mettre à jour les références présentes dans le document réglementaire pour faire écho dans le PLU aux intitulés exacts présents dans le Code de l'Urbanisme.

Au sein du règlement d'urbanisme et du document graphique deux références concernent cet article le L.123-1-5-7°, désormais désigné par le L.123-1-5-III,2°, et le L.123-1-5-16° devenu le L.123-1-5-II,4°.

Les changements apportés au règlement écrit : l'exemple de l'article UE4

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE :

(…)

Le territoire comporte également :

(…)

- Les secteurs identifiés en application de l'article ~~L123-1-5 16°~~ L.123-1-5-II,4° du Code de l'Urbanisme ;
- Des espaces identifiés en application de l'article ~~L.123-1-5-7°~~ L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme.

(…)

2.2.2. Prendre en compte la loi pour l'avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt

Parue au Journal Officiel le 13 octobre 2014 la « Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt » a notamment pour objectif de garantir la performance économique et environnementale des filières agricoles et agroalimentaires. Afin d'y parvenir l'un des objectifs affiché est de limiter les conflits d'usage qui peuvent fragiliser les exploitations, notamment au travers des documents d'urbanisme. Ainsi, et plus qu'auparavant, les constructions et activités permises en zone agricole et/ou naturelle ne devront pas être de nature à remettre en cause la vocation première des terrains, entendu ici au sens d'unité foncière. C'est à travers cette approche que la présente modification visera à apporter une première traduction de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Les changements apportés à l'article A2 :

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(…)

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des champs photovoltaïques et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

(…)

Les changements apportés à l'article N2 :

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(…)

- Les installations classées à condition que ce soit des extensions des installations classées existantes, ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouvertes au public dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2.3. Actualiser le classement des « voie bruyantes »

Parmi les annexes figure le classement des « voies bruyantes » (document n°5-6) établi d'après l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000. Depuis cette date ce classement, qui ne dépend pas du document d'urbanisme et que celui-ci ne fait que traduire, a été modifié. Cette modification effectuée sur l'ensemble du département a amené à un nouvel arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2014. Ce nouvel arrêté sera donc joint aux annexes, remplaçant l'ancien.

Au sein du règlement d'urbanisme, si un rappel de ce classement est régulièrement effectué, seules les dispositions générales mentionnent sa date d'approbation. Celle-ci sera donc modifiée pour ne pas induire les pétitionnaires en erreur.

Les changements apportés au règlement écrit (dispositions générales) :

7. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

(…)

3. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (code de l'environnement, article L.571.10) et faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du ~~26 juillet 2000~~ 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) et annexé au présent plan local d'urbanisme.

(…)

2.2.4. Le cas des reconstructions « des bâtiments détruits ou démolis »

Dans sa forme actuelle l'article 7 des dispositions générales s'attache à encadrer (et permettre) les reconstructions qui pourraient avoir lieu suite à un sinistre mais qui ne seraient pas conformes au règlement du PLU tel que rédigé aujourd'hui. Or, la formulation employée (« sinistre ») ne correspond pas à celle du Code de l'Urbanisme (« détruit ou démolis »), ce qu'avait d'ailleurs relevé le contrôle de légalité lors de l'approbation du PLU et qui, dans un courrier en date du 23 septembre 2013, avait invité la commune à actualiser la rédaction de l'article au regard de celle du Code de l'Urbanisme, ce que se propose donc de faire la présente modification.

L'article L.111-3 ne mentionne ainsi pas le terme de « sinistre » qui en soit peut prêter à confusion. De plus le Code spécifie bien les reconstructions « à l'identique » tandis que le PLU

laisse apparaître une part d'interprétation. L'objectif vise donc ici à modifier la rédaction du règlement écrit du PLU de manière à faire correspondre celui-ci au Code de l'Urbanisme.

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :

« *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Les changements apportés au règlement écrit (dispositions générales) :

7. RECONSTRUCTION DES BATIMENTS ~~APRES UN SINISTRE~~ DETRUITS OU DEMOLIS :

~~Sauf interdiction de reconstruction afférente à la prise en compte de la préservation des champs d'expansion des crues, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée à condition que la construction nouvelle ne soit pas moins conforme que la construction avant sinistre aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone* concernée;~~

~~La surface de plancher* du bâtiment reconstruit ne pourra excéder celle du bâtiment avant sinistre si elle était supérieure à la surface de plancher* maximale autorisée par le règlement de la zone* concernée.~~

Conformément à l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.3. Ajuster le règlement d'urbanisme après un an d'application

2.3.1. La mise en place d'un lexique

Un objectif général de compréhension et de clarification

Parmi les nouveautés apportées au document réglementaire par la modification figure l'ajout d'un lexique en fin de règlement écrit. Celui-ci permet d'éclairer le pétitionnaire et d'expliquer certaines dispositions ou le sens donné à certains termes lors de l'élaboration du document comme dans le cadre de la présente procédure qui introduit la règle de l'emprise au sol jusqu'alors absente du règlement.

Au total 26 termes sont aujourd'hui intégrés au lexique :

- Abri de jardin ;
- Accès ;
- Acrotère ;
- Alignement ;
- Annexes (bâtiment, local) ;
- Arbre de haute tige ;
- Clôture ;
- Destination des constructions ;
- Distance ;
- Emplacement réservé ;
- Emprise au sol ;
- Emprise et plate-forme d'une voie ;
- Espace Boisé Classé ;
- Espace de pleine terre
- Espaces verts collectifs ;
- Limites séparatives ;
- Limites séparatives des zones et secteurs limitrophes
- Mur de soutènement ;
- Sablière ;
- Secteur ;
- Surface de plancher ;
- Surface de vente ;
- Terrain naturel ;
- Voie en impasse ;
- Zonage ;
- Zone.

NB : Le lexique présenté n'a pas vocation à être exhaustif mais pourra (devra) évoluer au fil des procédures.

Dans le cadre de la mise en place du lexique il a été procédé à certains ajustements quant à l'usage des termes « zones » et « secteurs » de manière à clarifier la lecture de certaines règles.

Les définitions des « zones » et secteurs » intégrées dans le lexique :

Zone : Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UB, N, etc.).

Secteur : C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone* auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone*, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des constructions sera différente de celle de la zone* UA).

La définition d'un secteur, comme exposé en introduction du règlement des zones, répond à une démarche visant à adapter et à préciser le règlement de la zone à laquelle il appartient. En d'autres termes, et pour l'exemple, la création du secteur UAa (« *tissu mixte en cours de densification* ») relève du corps réglementaire de la zone UA exception faite de certaines règles qui de manière explicite ont été adaptées pour répondre aux enjeux particuliers du secteur. Le problème nait du fait que parfois le règlement parle du « secteur UA » ce qui pourrait induire en erreur le lecteur puisque cette expression vise en fait la zone UA, exception faite des secteurs.

Exemple (article UA6) : « *Dans le secteur* UA, toute construction doit être implantée à l'alignement* de l'emprise publique.* » Cette disposition est en fait la règle générale à la zone UA puisqu'elle a été pensée comme la règle de base. C'est la création des secteurs UAa et UAc

qui est venue adapter cette disposition. En conséquence il est proposé, dans ce type de cas de figure, de remplacer l'expression « secteur UA » par l'expression « zone UA (hors secteurs) ».

Les changements apportés au règlement écrit : l'exemple de l'article UA6

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Dans ~~le secteur~~ la zone* UA (hors secteurs*) :

Toute construction doit être implantée à l'alignement* de l'emprise publique.

Quand la construction implantée sur la parcelle voisine est en recul par rapport à l'alignement*, le bâtiment pourra être reculé jusqu'à cette limite d'implantation.

(…)

- **Une visée réglementaire**

Outre sa vocation pédagogique le lexique a également une visée règlementaire. Le lexique tient donc une place importante dans la lecture et l'application du règlement même si en cas de divergence d'écriture par nature non prévue, ce sont bien les dispositions littérales du règlement qui priment.

Si certaines définitions relèvent du code de l'urbanisme ou d'une pratique commune aux auteurs de PLU, d'autres permettent d'apporter certaines précisions qui relèvent de choix communaux ou intercommunaux.

Une partie du lexique répond à des retours d'expérience qui ont fait par exemple confondre « clôture » et « mur de soutènement », une autre vient préciser les objectifs émis lors de la rédaction de certaines règles. C'est le cas par exemple de l'emprise au sol la définition précisant ainsi qu'elle exclut les piscines non couvertes étant donné que l'application de l'emprise au sol répond à une volonté d'encadrement des formes urbaines et ne doit pas être confondue avec un autre objectif, celui de préserver des « espaces libres » et de « pleine terre » qui relèvent d'un autre article (article 13).

2.3.2. Les modifications apportées au règlement écrit

2.2.2a Les dispositions générales :

- **Mieux prendre en compte le particularisme des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics**

Au sein des dispositions générales le règlement d'urbanisme identifie bien les « ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ». Comme dans de nombreux documents d'urbanisme elles soumettent ces ouvrages aux articles 6 et 7 relatifs aux prospects, articles qui sont aujourd'hui les seuls obligatoires.

NB : Si cette obligation n'est pas explicite elle est prescrite de façon indirecte par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Ainsi, alors que l'article L.123-1 se borne à indiquer, sans autre précision, que les P.L.U. « *définissent* […] *les règles concernant l'implantation des constructions* » c'est l'article R.123-9 qui, après avoir distingué au nombre des règles que le règlement « *peut* » comprendre, ajoute : « *les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents d'urbanisme.* »

On peut toutefois s'interroger sur la distinction émise entre les zones U et AU d'une part et les zones N et A d'autre part. Dans le premier cas seuls les articles 6 et 7 sont mentionnés alors que dans le second l'article 2 est ajouté. Cette distinction part d'un principe communément admis qui veut que dans les zones urbaines « ce qui n'est pas interdit est admis » alors que dans les zones naturelles et agricoles « ce qui n'est pas admis est interdit ». Cette logique

trouve toutefois une limite dans la rédaction effectuée pour certaines zones comme la zone AU0 qui, à son article 2, permet « Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ». Non seulement cette formulation introduit les constructions (cf. point suivant) mais elle met à mal la distinction introduite dans les dispositions générales.

Afin d'assurer la cohérence d'ensemble du document il est proposé d'homogénéiser les dispositions générales avec les dispositions spécifiques en mentionnant systématiquement les « ouvrages techniques » aux articles 2 du règlement de chaque zone et de traiter sur un pied d'égalité zones naturelles et urbaines dans les dispositions générales.

Les changements apportés au règlement écrit (dispositions générales) :

6. OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones* du PLU, seuls les articles 2, 6 et 7 de ces zones* leur sont applicables.

~~Dans les zones* U et AU, seuls les articles 6, 7 et 11 de ces zones* leur sont applicables.~~

~~Dans les zones* A et N, seuls les articles 2, 6, 7 et 11 leur sont applicables.~~

Les changements apportés aux articles 2 de l'ensemble des zones U et UA : l'exemple de l'article UB2

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(…)

2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT AUTORISEES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

(…)

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables.

Les cas des équipements publics

Dans le cadre du « toilettage réglementaire » effectué dans la présente modification la rédaction de l'article 2 de la zone AU0 précédemment évoquée soulève une nouvelle question. Cet article mentionne en effet « les constructions et ouvrages techniques » mettant sur un pied d'égalité « constructions » et « ouvrages » tandis que les autres articles évoquent également les « équipements » publics. Le précédent point de modification a permis d'apporter une première réponse en traitant les ouvrages techniques de façon séparée. Il s'agira donc d'aborder également les équipements publics de façon distincte en homogénéisant la rédaction comme suit « constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif » : ~~équipements publics~~ constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif.

En outre, ces derniers sont régulièrement mentionnés dans le règlement sous forme dérogatoire : pour le COS, les stationnements, etc. Sans remettre en cause le particularisme de ce type de construction il est proposé, dans un souci de lisibilité, de supprimer ces « dérogations » et de rappeler quels articles s'imposent à elles dans les zones U et AU c'est-à-dire là où ils sont autorisés.

Les changements apportés aux articles 2 de l'ensemble des zones U et AU : l'exemple de la zone UA

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(…)

- Les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisées et seuls les articles 3, 4, 6, 7, 10 et 13 leur seront applicables.

Les changements apportés aux articles 11 et 12 de l'ensemble des zones : l'exemple de la zone UA

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR

(…)

~~**6. Bâtiments et équipements publics :**~~

~~Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.~~

NB : concernant l'article 9 qui définit l'emprise au sol celui-ci n'était pas réglementé avant la présente modification. Les équipements publics étant exemptés de COS il est normal qu'ils soient aujourd'hui exemptés d'emprise au sol.

2.2.2b L'article 3 : « Accès et voirie »

Le cas des voies non ouvertes à la circulation publique

L'article 3 du règlement d'urbanisme a la charge de réglementer les accès et voiries. Plus précisément, il a pour objet de définir « les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public » comme le prévoit l'article R. 123-9, 3°.

L'article 3 a donc un triple objectif :

- Prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone ;
- Assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès ;
- Intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.

Pour parvenir au plus proche de ces objectifs la plupart des articles 3 du règlement des zones distinguent les « accès aux voies publiques » et les « voiries nouvelles ». Concernant les « voiries nouvelles » une disposition s'avère aujourd'hui inutile tout en posant des problèmes d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'utilisation des sols. Il est ainsi mentionné que les « *voiries non ouvertes à la circulation publique (…) doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours* ». Dans la mesure où ces voiries ne sont pas ouvertes à la circulation (accès fermés et/ou non carrossables) il n'y a en effet aucun intérêt à exiger des systèmes de retournement ou toute autre disposition particulière d'autant que les paragraphes introductifs de ces articles rappellent les exigences en matière de sécurité civile. En conséquence il est proposé de supprimer cette disposition dans toutes les zones du PLU concernées.

Les changements apportés aux articles 3 des zones UA, UB, UC, UE et 1AU : l'exemple de l'article UA3

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

(…)

~~2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique :~~

~~Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès* et la manœuvre des moyens de secours.~~

(…)

2.2.2c L'article 4 : « Desserte par les réseaux »

Supprimer le renvoi aux annexes sanitaires du PLU

Dans le cadre de l'article 4 du règlement des zones il est fait référence au « Règlement d'assainissement de Toulouse Métropole présent dans les annexes sanitaires ». Or celui-ci a une existence propre et peut donc être amené à être modifié « en dehors » de l'évolution du volet communal du PLU, c'est-à-dire indépendamment des annexes du PLU.

De plus ce renvoi aux annexes sanitaires n'est fait qu'aux articles 4 des zones UB et UC, et est donc absent dans le règlement des autres zones. Afin d'apporter une plus grande cohérence au document et de manière à se rapporter au « règlement d'assainissement » et non aux « annexes sanitaires » il est proposé de supprimer cette référence dans les zones concernées.

Les changements apportés aux articles 4 des zones UB et UC : l'exemple de l'article UB4

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

(…)

3.2. Eaux pluviales :

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

(…)

2.2.2d L'article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

Préciser l'objectif de la règle relative aux distances

Les articles 6, 7 et 8 des règlements des PLU édictent les prescriptions relatives à l'implantation des constructions. Sauf rédaction contraire ces règles expriment des distances minimales à respecter à la différence d'autres articles qui expriment des seuils maximaux, comme par exemple l'article 10 relatif aux hauteurs.

Afin de rendre plus explicites certaines formulations il a été jugé utile de préciser ces dispositions lorsque celles-ci n'étaient pas mentionnées. C'est ainsi le cas des articles UA6, UB6, UC6 et UE6 lorsque ceux-ci expriment des « *implantations différentes* ». Il est alors dit que dans des cas bien précis la distance par rapport aux voies et emprises publiques « *le retrait par rapport à l'une des voies pourra être ramené à 3m* ». Afin d'éviter toute interprétation de la règle il est donc proposé de rappeler qu'il s'agit d'une distance minimale à respecter.

Les changements apportés aux articles 6 des zones UA, UB, UC et UE : l'exemple de l'article UB6

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

Pour les parcelles comprises entre deux voies ou à l'intersection de deux voies: dans ce cas, l'implantation devra présenter une harmonie avec les constructions riveraines, et ne pas compromettre la cohérence de la façade urbaine la plus noble. Le retrait par rapport à l'une des voies pourra être ramené à 3m minimum.

(…)

Préciser la règle d'implantation pour les piscines en zone UA

La rédaction de l'article 6 du règlement des PLU a notamment pour objectif de modeler la forme urbaine. Pour se faire elle s'attache à définir des distances à respecter vis-à-vis de l'emprise des voies et emprises publiques, à l'image de l'article 7 qui s'attache quant à lui aux limites séparatives. Ce sont essentiellement les constructions (au sens de bâtiment) qui sont visées, ce qui explique que soient présentées certaines exceptions, soit afin de faciliter leur implantation (ex. : constructions à destination du service public ou d'intérêt général), soit parce que celles-ci ne sont pas de nature à remettre en cause la forme urbaine. C'est notamment le cas des piscines pour lesquelles une disposition particulière a été mise en place permettant de ramener la distance à un minimum de 2 m.

Si cette formulation est bien présente aux articles UA7, UB6, UB7, UC6, UC7, 1AU6 et 1AU7 elle est en revanche absente de l'article UA6. Cette absence relevant plus d'un oubli que d'une disposition voulue il est proposé de la rajouter au même titre que les autres zones à vocation d'habitat du PLU.

Les changements apportés aux articles 6 des zones UA, UB, UC et UE : l'exemple de l'article UA6

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

1.4. Piscines :

Les piscines pourront être implantées à un minimum de 2m de l'emprise publique.

(…)

Le cas particulier des constructions en limite d'espaces verts

C'est à l'article 6 que revient le rôle de réglementer les distances à respecter vis-à-vis des voies et emprises publiques. Le terme « emprise publique » regroupant des réalités très diverses il arrive, comme pour les voies d'ailleurs, que des distinctions soient affichées afin de mieux prendre en compte les spécificités de certains aménagements. C'est ainsi, par exemple, que l'article UB6 définit une distance minimale à respecter de 6 mètres par rapport aux emprises publiques, sauf concernant les chemins piétonniers et pistes cyclables vis-à-vis desquels la distance pourra être réduite à 3 mètres. Afin de ne pas imposer un recul trop important vis-à-vis des espaces verts publics, alors que ceux-ci n'engendrent ni nuisance ni risque, le retrait exigé vis-à-vis de ceux-ci sera ainsi ramené à 3 mètres dans les zones concernées (UB et UC) comme pour les cheminements piétons.

Les changements apportés aux articles 6 des zones UB et UC : l'exemple de l'article UB6

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

Par rapport à l'emprise publique, toute construction doit être implantée avec un retrait égal ou supérieur à 6m, hormis le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics où ce retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

Les distance par rapport aux emprises publiques ET aux voies

Dans sa rédaction actuelle la rédaction de l'article 6 de la plupart des zones peut laisser à penser que seules les distances par rapport aux emprises publiques sont réglementées. Ce point de modification n'est ainsi qu'une précision destinée à éviter une subjectivité qui n'a pas lieu d'être dans un règlement d'urbanisme.

Les changements apportés aux articles 6 de l'ensemble des zones : l'exemple de l'article UB6

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

1. **Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et aux emprises publiques ~~ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées~~ :**

   1.1. Constructions :

   Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) et aux ~~à l'~~emprises publiques, toute construction doit être implantée avec un retrait égal ou supérieur à 6m.

   ~~hormis~~ Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics ~~où~~ ce retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

(…)

Clarifier les règles « dérogatoires »

Toujours dans un souci de lisibilité et de compréhension du règlement il est proposé de supprimer une règle dérogatoire présente aux articles 6 des zones UB, UC et 1AU. Celle-ci signifie ainsi que « *des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus, peuvent être demandées pour des motifs de sécurité, ou autorisées à titre exceptionnel (…) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, et s'il garantit une meilleure conception du tissu*

urbain ». La possibilité de recourir à une dérogation au regard d'un élément subjectif par nature discutable (« *meilleure conception du tissu* ») sera donc supprimée.

Les changements apportés aux articles 6 des zones UB, UC et 1AU : l'exemple de l'article UB6

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

2. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus, peuvent être demandées pour des motifs de sécurité, ou autorisées à titre exceptionnel dans les cas suivants :

~~- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, et s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain ;~~

(…)

Pour des raisons similaires une autre disposition dérogatoire « subjective » sera supprimée aux articles UB6 et UC6. Celle-ci visait « les parcelles comprises entre deux voies ou à l'intersection de deux voies ». Devait alors être distinguée la « façade urbaine la plus noble » pour permettre de ramener ce « retrait par rapport à l'une des voies (…) à 3m ». S'il ne s'agit pas d'entraver la construction des parcelles d'angle, c'est-à-dire sans remettre en cause le retrait à 3 mètres minimum permis sur l'une des deux voies, il s'agira de supprimer le rapport à la « la façade plus noble » par nature trop subjectif.

Les changements apportés aux articles 6 des zones UB et UC : l'exemple de l'article UB6

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

- Pour les parcelles comprises entre deux voies ou à l'intersection de deux ~~voies : dans ce cas, l'implantation devra présenter une harmonie avec les constructions riveraines, et ne pas compromettre la cohérence de la façade urbaine la plus noble.~~ L le retrait par rapport à l'une des voies pourra être ramené à 3m minimum. ;

(…)

Intégrer la « route de Gratentour » au sein des « axes majeurs »

Les articles 6 des zones UA, UB et UC imposent une règle particulière concernant les accès aux garages qui ne peuvent être directs depuis la voie sur les axes majeurs. Or on peut observer un décalage difficilement explicable entre les zones. En effet, si la route de Gratentour (D77) figure au rang d'axe majeur à l'article UC6, elle n'est pas mentionnée à l'article UB6. Compte tenu de la circulation croissante et de l'urbanisation existante sur cet axe il est proposé de mettre en cohérence ces deux articles et d'ajouter la D77 dans la liste des axes majeurs recensés dans la zone UB.

NB : la zone UA n'est pas concernée puisqu'à l'écart de l'axe en question.

Les changements apportés à l'article UB6

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

Toutefois, par rapport aux axes majeurs (Avenue du Gamouna, rue de la Briqueterie, RD4, Avenue du Bruguet, RD 59, rue du 8 Mai, D77), il sera exigé que les accès* aux garages ne soient pas directs depuis la voie.

- **Correction d'une erreur à l'article 1AU6**

L'article 6 de la zone 1AU mentionne en intitulé « *Par rapport aux autres voies et emprises publiques* ». Or aucune voie n'est distinguée dans cet article. Cette rédaction n'a donc pas lieu d'être et relève à l'évidence d'une erreur dans la rédaction. La mention sera donc supprimée d'une part, et sera ajoutée, d'autre part, le fait de se rapporter aux « voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et emprises publiques » pour l'ensemble des secteurs visées.

Les changements apportés à l'article 1AU6

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. **Dans ~~le secteur~~ la zone* 1AU (hors secteurs*) :**
   ~~Par rapport aux autres voies et emprises publiques :~~
   Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et emprises publiques :
   Les constructions pourront être implantées :
   - Soit à l'alignement* de l'emprise publique ou des voies existantes ou projetées ;

(…)

2.2.2e L'article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

- **Ne plus limiter les possibilités de construction à deux annexes en zone UB et UC**

Aux articles 7, articles relatifs aux distances à respecter vis-à-vis des limites séparatives, des zones UB et UC le nombre d'annexe à l'habitat est limité à deux. Non seulement ce seuil n'a pas lieu d'être à cet article mais, compte tenu de la mise en place de nouveaux outils comme l'emprise au sol ou le lexique, cette limitation quantitative n'a plus lieu d'être. Celle-ci, héritée du POS, n'est ainsi pas pertinente puisqu'elle est distincte de la taille et de l'importance de la construction à laquelle elle est attachée. Un immeuble et une villa sont ainsi soumis à la même règle qui veut que l'on n'autorise pas plus de deux annexes à l'habitat, indépendamment de leur emprise et de leur taille. Au regard de l'instauration de nouveaux cadres s'imposant aux constructions (emprise au sol, rehaussement des coefficients d'espaces verts, etc.) il est donc proposé de supprimer ce seuil.

De même le règlement cherchait à encadrer la création de ces annexes au regard du linéaire occupé : 10 mètres sur une limite, 15 dans le cas d'une annexe jouxtant deux limites. Si la définition d'un seuil demeure pertinent au regard des formes urbaines recherchées et pour ne pas obstruer les perspectives le cas des annexes jouxtant deux limites est plus discutable. D'une part les nouveaux outils mis en place encadreront l'emprise de ces annexes, et, d'autre part, cette disposition contribue à alourdir et à complexifier le règlement sans parvenir à remplir son objectif. Il est donc proposé de supprimer cette disposition.

Les changements apportés aux articles 7 des zones UB et UC : l'exemple de l'article UB7

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2. **Pour les annexes à l'habitat* :**
   La construction d'annexes à l'habitat ~~de deux annexes à l'habitat* au maximum~~ est autorisée :
   - (…)
     Pour chacune des annexes, le linéaire en limite séparative sera alors de 10m maximum~~ ; et de 15m si l'annexe jouxte deux parcelles~~.

(…)

Clarifier les dispositions de l'article 1AU7

L'article 1AU7 défini des règles particulières concernant les limites séparatives en différenciant les « *limites internes* » et les « *limites externes* ». Cette distinction pose certains problèmes d'interprétation de par son manque de lisibilité. Il est donc proposé de modifier la rédaction de cette règle sans pour autant remettre en cause les raisons ayant prévalues à leur rédaction : la mise en place de zones tampon entre des zones et des secteurs aux vocations différentes.

Les changements apportés à l'article 1AU7 :

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

1. Les constructions peuvent s'implanter :

1.1. Limites séparatives ~~internes aux secteurs~~ (hors « limites de zones ou secteurs » figurants au règlement graphique)* :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance* des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, non compris 0.50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

1.2. Limites séparatives ~~externes au secteur~~ identifiées comme « limites de zones ou secteurs » au règlement graphique* :

(…)

2.2.2f L'article 10 et les références aux hauteurs :

Clarifier les règles relatives aux hauteurs

Suite à certains problèmes rencontrés lors de l'instruction des demandes de construction il s'avère nécessaire de porter le regard sur les règles de hauteur, et ce à plusieurs niveaux.

La présente modification fournit tout d'abord l'occasion de modifier la définition des hauteurs. Dans la plupart des cas celle-ci est définie jusqu'au niveau inférieur de la sablière. Or une telle référence pourrait engendrer une possible perversion de la règle au moment où le COS disparaît du règlement. La sablière, pièce technique (poutre horizontale venant en appui sur les murs et sur laquelle repose le reste de la charpente) ne répond pas à une dimension normée. Augmenter sa taille pourrait dès lors permettre l'ajout d'un niveau supplémentaire dans la mesure où la hauteur des constructions ne répond souvent qu'à cette seule référence. Bien sûr ce cas de figure n'est pas très courant mais la procédure de modification permet d'apporter cette précision en se référant désormais au niveau supérieur de la sablière, comme c'est d'ailleurs le cas dans la plupart des règlements d'urbanisme.

Les changements apportés au règlement écrit dans l'ensemble des zones : l'exemple de la définition de la hauteur à l'article UB10

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(…)

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'~~à~~ au niveau supérieur de la sablière*, ou sur l'acrotère* pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel*, au droit de la construction.

NB : toutes les références « ~~*sous sablière*~~ » seront remplacées par « *sur sablière* ».

Sur un second point, même s'il revient normalement à l'article 10 (hauteur des constructions) d'encadrer cette règle de gabarit, on peut trouver des règles particulières de hauteur

notamment aux articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) du règlement des zones. Cette distinction ne facilite pas la lecture du règlement, ni pour l'instruction, ni pour le pétitionnaire. C'est ainsi le cas, par exemple, de l'article UA7 qui, pour le secteur UAa permet les constructions sur limites séparatives « *Pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres sous sablière ou à l'acrotère* ». L'objectif est dès lors de regrouper toutes les règles de hauteur aux articles 10 afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement des zones.

Les changements apportés au règlement écrit des zones UA, UB, UC et 1AU : l'exemple de la zone UA

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

Les constructions peuvent être implantées soit :

- En limite séparative, dans le respect des règles mentionnées à l'article UA10 ;
- Soit à une distance* au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m, non compris 0.50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

~~L'implantation en limite est admise :~~

- ~~Pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres sous sablière* ou à l'acrotère* ;~~
- ~~Pour les constructions s'adossant à une construction existante de hauteur au moins équivalente, dans la limite du bâti existant.~~

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(…)

Pour ~~le secteur~~ la zone* UA (hors secteurs)~~, UAa~~ :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres sur ~~sous~~ sablière* ou ~~à~~ sur ~~l'~~acrotère*.

Pour le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres sur sablière* ou à l'acrotère* exception faite des constructions permises sur limites séparatives pour lesquelles :

- La hauteur des constructions ne devra excéder 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère ;
- Les constructions érigées sur limite séparative et s'adossant à une construction existante pourront toutefois être portée à une hauteur équivalente à celle-ci, dans la limite du bâti existant.

On retrouve des problématiques similaires pour les « *constructions annexes* » dont des conditions de hauteur sont fixées aux articles UB7, UC7 et 1AU7 ainsi que pour les « *constructions admises* » le long des voies et des emprises publiques (exemple : article UB6). A cela s'ajoute le fait qu'aucune restriction de hauteur, autre que celles générales à la zone, n'encadrent ces annexes alors que la logique qui a prévalu à la rédaction de cette règle aurait voulu qu'il en soit de même pour les limites séparatives comme pour l'alignement aux voies et emprises publiques.

Les changements apportés au règlement écrit des zones UB et 1AU : l'exemple de la zone UB

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

Sous réserve des règles mentionnées à l'article UB10, les annexes à l'habitat* pourront être implantées à l'alignement* de la voie, y compris les annexes techniques dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (locaux pour ordures ménagères, stationnement des deux roues, etc…).

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

La construction de deux annexes à l'habitat* au maximum est autorisée :

- Soit en limites séparatives dans le respect des règles fixées à l'article UB10~~, à condition que leur hauteur soit inférieure à 2.50 mètres sous sablière* ou à l'acrotère* avec une tolérance de 1 mètre pour le pignon~~

  Pour chacune, le linéaire en limite séparative sera alors de 10m maximum ; et de 15m si l'annexe jouxte deux parcelles.
- Soit avec un retrait minimum de 3m, non compris 0.50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres ~~sous~~ sur sablière* ou à l'acrotère* exception faite :

2.1. Des constructions autorisées sur limites séparatives :

- La hauteur mesurée sur la limite séparative ne pourra excéder 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres sur sablière* ou à l'acrotère* ;
- Les constructions érigées sur limite séparative et s'adossant à une construction existante pourront être portée à une hauteur équivalente à celle-ci, dans la limite du bâti existant.

2.2. Pour les annexes à l'habitat autorisées sur limites séparatives et à l'alignement des voies et emprises publiques la hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

(…)

Les changements apportés au règlement écrit de la zone UC :

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

Sous réserve des règles mentionnées à l'article UC10, les annexes à l'habitat* pourront être implantées à l'alignement* de la voie, y compris les annexes techniques dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (locaux pour ordures ménagères, stationnement des deux roues, etc…).

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

La construction de deux annexes à l'habitat* au maximum est autorisée :

- Soit en limites séparatives dans le respect des règles fixées à l'article UC10~~, à condition que leur hauteur soit inférieure à 2.50 mètres sous sablière* ou à l'acrotère* avec une tolérance de 1 mètre pour le pignon~~

  Pour chacune, le linéaire en limite séparative sera alors de 10m maximum ; et de 15m si l'annexe jouxte deux parcelles.
- Soit avec un retrait minimum de 3m, non compris 0.50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(…)

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'~~à~~ au niveau supérieur de la sablière*, ou sur ~~à l'~~acrotère* pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel*, au droit de la construction.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres ~~sous~~ sur sablière* ou ~~à~~ sur l'acrotère* exception faite :

2.1. Des constructions autorisées sur limites séparatives* :

- La hauteur mesurée sur la limite séparative ne pourra excéder 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère* ;
- Les constructions érigées sur limite séparative et s'adossant à une construction existante pourront être portée à une hauteur équivalente à celle-ci, dans la limite du bâti existant.

2.2. Pour les annexes à l'habitat autorisées sur limites séparatives* et à l'alignement des voies et emprises publiques la hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres sur sablière ou sur l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

(…)

Toujours afin de clarifier le règlement un autre point de modification sera apporté aux articles UA7 et 1AU6. Pour définir les retraits à respecter vis-à-vis des emprises publiques ou des limites séparatives ceux-ci font références à « *la moitié de la hauteur telle que définie à l'article 10* ». Or l'objet de cette règle n'est pas de conditionner les retraits aux hauteurs permises mais aux hauteurs réelles des constructions. Il est donc proposé de modifier ces deux articles afin de préciser une règle pensée pour encadrer les formes urbaines et non pour faire écho à une autre règle.

Les changements apportés à l'article UA7 :

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent. Dans ce cas, ils pourront être implantés soit sur la limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ~~telle que définie à l'article 10 et au minimum de~~ sans être inférieur à 3m.

Les changements apportés à l'article 1AU6

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

Les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement* de l'emprise publique ou des voies existantes ou projetées ;
- Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ~~telle que définie à l'article 10~~ sans être inférieur à 3m.

(…)

Limiter les exceptions pour renforcer la cohérence du règlement

Un autre point de modification relatif aux hauteurs vise à préciser les possibilités de dépassements. Dans sa rédaction actuelle le règlement de PLU laisse deux possibilités de dépassement :

- « *Dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site ;*
- *Pour les éléments techniques nécessités par l'activité.* »

Le premier alinéa relatif au « *terrain pentus* » pose un problème d'interprétation et ouvre une possible perversion de la règle. La pente n'étant pas définie, pas plus que le souci d'insertion, il est donc proposé de le supprimer.

Le second alinéa peut également poser des problèmes d'interprétation concernant ce qui est jugé nécessaire « *à l'activité* » d'autant que le terme activité, compris au sens strict, pourrait exclure de fait les éléments techniques comme ceux nécessaires aux ascenseurs ou encore les installations techniques en faveur de la production d'énergies renouvelables. En conséquence il est proposé de supprimer cette mention.

Les changements apportés aux articles 10 des zones UB, UC, UP et 1AU :

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(…)

3. Adaptations de la règle :

Des dépassements peuvent être autorisés :

~~Dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.~~

- Pour les éléments techniques ~~nécessités par l'activité~~.

L'examen de ce point de modification a également fait porter le regard sur certaines différences entre les zones qui n'ont pas de raison d'être. « Les adaptations de la règle » sont ainsi absentes des zones UA, A et N. Il est dès lors proposé de mettre toutes les zones du PLU sur un pied d'égalité en introduisant ces dispositions là où elles étaient absentes.

Les changements apportés aux articles 10 des zones UA et A :

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(…)

3. Adaptations de la règle :

Des dépassements peuvent être autorisés pour les éléments techniques.

Article 10 : La hauteur en zone UE

Afin de faciliter la réalisation de certains projets à vocation économique et pour encourager une densification de ces secteurs susceptible de freiner l'artificialisation des sols il est proposé de supprimer la règle relative aux hauteurs pour la zone UE.

Les changements apportés à l'article UE10 :

ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

~~**1. Définition de la hauteur :**~~

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à la sablière*, ou sur l'acrotère* pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel*, au droit de la construction.~~

~~**2. Hauteur :**~~

~~La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres sous sablière* et 12 mètres toitures comprises.~~

~~Les dépassements sont autorisés pour les éléments techniques liés à l'activité.~~

Non réglementé.

2.2.2g L'article 11 : « Aspect extérieur »

Harmoniser les règles relatives aux clôtures

Le règlement écrit du PLU de Bruguières apparaît complexe concernant la règlementation relative aux clôtures. Des différences se font ainsi entre les clôtures sur limites séparatives et sur emprises publiques, mais également entre les zones et les secteurs. Ces différences sont aujourd'hui héritées de formulations anciennes datant pour l'essentiel du POS et qui ne correspondent plus à la volonté de la commune d'offrir une certaine liberté au pétitionnaire en ce domaine. De plus il est fait mention de « clôture transparentes hydrauliquement » pour les secteurs situés en zone inondable ce qui est une règle plus contraignante que celle émise par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Celui-ci opère en effet une distinction entre les zones inondables et n'impose ce type de clôtures que dans les secteurs soumis à un risque avéré. Face à ce constat, et compte tenu des difficultés rencontrées tant du point de vue de l'instruction du droit des sols que dans la justification à apporter à ces différences, il est proposé de simplifier ces règles et de ne conserver que les points jugés majeurs. Dorénavant seules deux règles encadreront l'édification de clôtures : la hauteur et l'aspect extérieur des murs maçonnés. Concernant ce dernier point une précision est apportée concernant la nécessité d'enduire les deux faces des murs de clôture réalisés à partir de matériaux « nus ». Ce point n'est en fait qu'un rappel concernant les dispositions relatives aux parements extérieurs (« *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit* »).

Les règles inhérentes au PPRI continueront quant à elles de s'appliquer en tant que document supérieur et sont rappelées aux articles 2 des zones concernées. Dans un souci de compréhension pour le pétitionnaire une référence au PPRI sera toutefois laissée à l'article 11 des zones concernées (UA, UB, UC, UE, UP et 1AU) bien que celle-ci ne s'impose pas (volonté d'information).

Les changements apportés au règlement écrit des articles 11 des zones UA, UB, UC, UP et 1AU : l'exemple de l'article UB11

ARTICLE UB11 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(…)

~~Les clôtures doivent être constituées :~~

- ~~Soit d'une clôture simple (grille ou grillage) d'une hauteur maximale de 1.80m. ;~~
- ~~Soit d'un mur d'une hauteur de 0.60m à 1.00mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire-voie. La hauteur totale maximale sera de 1.80 m ;~~
- ~~Soit d'un mur toute hauteur de 1,80 m.~~

~~Les murs et soubassements de clôture devront être enduits dans des tons similaires à ceux de la façade ;~~

Sous réserve du respect des règles définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

- La hauteur des clôtures, hors murs de soutènement*, ne doit pas dépasser 2 mètres ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.) est interdit. Les murs de clôture devront ainsi être enduits, sur les deux faces, dans des tons similaires à ceux de la façade ;
- Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc… seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

~~Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.~~

NB : Le rappel au PPRI n'est effectué que dans les zones concernées.

Seule la zone UE, zone à vocation économique, demeurera un cas particulier dans la mesure où des règles spécifiques avaient été identifiées afin d'encadrer les aménagements extérieurs liés aux commerces et activités.

Les changements apportés au règlement écrit de l'article 11 de la zone UE :

ARTICLE UE11 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(…)

Sous réserve du respect des règles définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

- (…)
- Les murs pleins et les poteaux en béton sont interdits.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.) est interdit. Les murs de clôture lorsqu'ils existent devront ainsi être enduits, sur les deux faces, dans des tons similaires à ceux de la façade ;
- Les massifs de maçonnerie des entrées de parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc...Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

~~Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.~~

- **Simplifier la règle relative aux clôtures en zone UE et intégrer celle-ci au secteur 1AUc**

Zone à vocation économique, la zone UE encadre de façon particulière la réalisation des clôtures. Cette volonté relève du fait que, contrairement à la plupart des zones à vocation d'habitat, les clôtures sont trop souvent réalisées à minima dans les zones d'activités.

Aujourd'hui, plus d'un an après l'approbation du PLU il s'avère également que certaines dispositions ne remplissent pas tout à fait les objectifs fixés, ou tout au moins méritent d'être précisées.

En premier lieu il s'agit de supprimer les références faites à certaines voiries de manières à encourager une homogénéisation des clôtures sur l'ensemble de la zone. A l'inverse la couleur blanche imposée sera supprimée. L'homogénéisation est en effet plus souhaitée en termes de matériaux tandis que la couleur blanche, de manière pratique, et sans doute celle qui s'altère le plus vite avec le temps.

Les changements apportés au règlement écrit de l'article 11 de la zone UE :

ARTICLE UE11 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(…)

- Les clôtures en façade de voies ~~sur le chemin des pierres, sur l'Impasse de Toulouse et sur la rive Est de la RD 4~~ seront constituées d'un treillis soudé ~~de couleur blanche,~~ sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 0,40 mètre de hauteur maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres ;
- Les clôtures en limites séparatives* seront constituées soit à l'identique de celle en façade, soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximum de 2 mètres, sur poteaux métalliques, avec ou sans mur bahut de 0,40 mètre de hauteur maximum ;

Au sein des zones 1AU (zones ouvertes à l'urbanisation) le secteur 1AUc identifie un nouveau potentiel de zone à vocation économique. Celui-ci répondant aux mêmes problématiques et objectifs que la zone UE il est proposé que la règle relative aux clôtures y soit la même.

Les changements apportés au règlement écrit de l'article 11 de la zone 1AU :

ARTICLE 1AU11 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(…)

4.2. Pour le secteur * 1AUc :

- Les clôtures en façade de voies seront constituées d'un treillis soudé sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 0,40 mètre de hauteur maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres ;
- Les clôtures en limites séparatives* seront constituées soit à l'identique de celle en façade, soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximum de 2 mètres, sur poteaux métalliques, avec ou sans mur bahut de 0,40 mètre de hauteur maximum ;
- Les murs pleins et les poteaux en béton sont interdits
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.) est interdit. Les murs de clôture devront ainsi être enduits, sur les deux faces, dans des tons similaires à ceux de la façade ;
- Les massifs de maçonnerie des entrées de parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc...Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Supprimer la référence aux enseignes dans la zone UE

Le règlement de la zone UE, à l'article 11, encadre l'implantation des enseignes comme suit : « *Elles seront intégrées au bâtiment d'activité. Elles ne pourront dépasser le sommet du bâtiment de plus de 1 mètre* ».

Cette règle n'a aujourd'hui pas de raison d'être dans la mesure où le règlement national de publicité précise qu'une « enseigne, apposée à plat sur un mur ou parallèle au mur, ne doit pas en dépasser les limites, ni constituer une saillie de plus de 0,25 m. ».

De fait le règlement national de publicité est plus contraignant que le règlement d'urbanisme. Ce dernier dans sa formulation actuelle peut dès lors induire en erreur le pétitionnaire et lui faire envisager des aménagements qui lui seront refusés. En conséquence il est proposé de supprimer cette mention au règlement d'urbanisme.

Les changements apportés au règlement écrit de l'article 11 de la zone UE :

ARTICLE UE11 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~**7. Enseignes :**~~

~~Elles seront intégrées au bâtiment d'activité. Elles ne pourront dépasser le sommet du bâtiment de plus de 1 mètre.~~

2.2.2h L'article 12 : « Stationnement des véhicules »

- **Adapter les exigences en matière de stationnement aux différentes zones U et AU**

Comme la grande majorité des communes de première et deuxième couronne le mode de vie des habitants de Bruguières peut sans peine être qualifié de péri-urbain, ne serait-ce qu'en raison de la part prise par l'automobile dans les déplacements.

Compte tenu d'un taux croissant d'équipement des ménages les besoins en stationnement concernant les constructions à usage d'habitation n'ont cessé eux aussi de croître. Si le règlement de PLU a tenté de prendre la mesure du phénomène il semble aujourd'hui nécessaire d'augmenter encore les efforts en la matière tout en respectant les spécificités (et les contraintes) de certaines parties du territoire, c'est-à-dire en ajustant les règles à la réalité du terrain.

Etat des lieux des exigences en matière de stationnement pour les constructions à usage d'habitation

Zone	Exigences réglementaires exprimées par le P.L.U.	Caractère de la zone
UA	- *1 Place de Stationnement par tranche de 60m² de Surface de Plancher*	*Zone centrale « dense » regroupant du bâti ancien et quasi-entièrement urbanisé.*
UB	- *1 Place de Stationnement par tranche de 70m² de Surface de Plancher*	*Comprend l'ensemble des tissus urbains localisés en première couronne autour des quartiers anciens.*
UC	- *1 Place de Stationnement par tranche de 70m² de Surface de Plancher*	*La zone correspond à des secteurs urbains composés soit sous forme d'opérations d'ensemble soit au coup par coup, à dominante résidentielle.*
1AU	- *1 Place de Stationnement par tranche de 60m² de Surface de Plancher*	*Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.*

Si le règlement d'urbanisme effectue peu de différences entre les zones du PLU c'est essentiellement dû au fait que les modes de vies des habitants diffèrent peu, relevant dans tous les cas, et pour l'essentiel, de logiques péri-urbaines qui les relient à la ville-centre ou à d'autres entités urbaines. Compte-tenu de ces similitudes il est proposé d'uniformiser le seuil réglementaire à 60m² dans toutes les zones à l'image de celui de la zone UA.

Si le fait que les modes de vie des habitants de la zone UA et des autres zones soient identiques, et justifient l'uniformisation des seuils réglementaires définissant le nombre de places de stationnement exigé par logement, il nous tient de prendre en compte les différences inhérentes au tissu urbain. Pour ce faire, et afin de limiter l'occupation sauvage de l'espace public il est proposé d'inscrire de nouvelles exigences concernant les

« stationnements visiteurs ». Si ceux-ci ne concerneront que les opérations dépassant un certain seuil (200m² c'est-à-dire 3 logements environ) ils viendront renforcer l'offre globale en stationnement. Le secteur UA, secteur dense, historique et déjà grandement urbanisé ne sera donc pas visé par cette disposition afin de ne pas entraver les potentiels de renouvellement urbain. Nous l'avons vu dans le cadre de l'analyse menée suite à la suppression du COS, la réalisation de places de stationnement, peut, dans certains cas, s'avérer être un frein à la densification des espaces bâtis. Or ce n'est pas l'objectif affiché.

Les changements apportés à l'article UA12 :

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :
   - A toute construction ;
   - A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 30 m² de surface de plancher ;
   - A tout changement de destination des constructions déjà existantes.
2. ~~Pour toutes les constructions,~~ il est exigé :
   2.1. Habitations :
   - Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
   - Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

Les changements apportés aux articles 12 des zones UB, UC et 1AU : l'exemple de l'article UB12

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :
   - A toute construction ;
   - A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 30 m² de surface de plancher, pour le surplus de stationnement requis ;
   - A tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.
2. ~~Pour toutes les constructions,~~ il est exigé :
   2.1. Habitations :
   - Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et ~~70~~ 60 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
   - Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.
   - Pour les opérations d'aménagement ou de construction supérieures à 200m² de surface de plancher* il est exigé une place de stationnement supplémentaire (stationnement visiteur) par tranche de 200 m² de surface de plancher sur les parties communes.

Les changements apportés à l'article UE12 :

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :
   - A toute construction ;
   - A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 30 m² de surface de plancher, pour le surplus de stationnement requis ;
   - A tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.
2. ~~Pour toutes les constructions,~~ il est exigé :
   2.1. Habitations :
      - Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
      - ~~Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.~~

NB : la disposition relative aux logements locatifs sociaux est supprimée de la zone UE celle-ci étant une zone à vocation économique où seuls sont acceptés les logements nécessaires « *pour assurer la sécurité technique des établissements* ».

Supprimer le nombre maximum de places de stationnement

Approuvé le 27 juin 2013 le PLU « Toulouse Métropole commune de Bruguières » est un PLU dit « Grenelle » en ce sens qu'il répond aux obligations émis notamment par la Loi Engagement National pour l'Environnement. Celle-ci a marqué une étape importante dans l'élaboration des PLU imposant des traductions parfois expérimentales compte tenu de leur caractère novateur. Parmi celles-ci figurait l'inscription au règlement d'urbanisme d'un seuil maximal de places de stationnement imposé par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme pour les « constructions de bâtiments à usage autre que d'habitation ». Si une norme avait alors été définie celle-ci ne bénéficiait pas d'un retour d'expérience pour être suffisamment pertinente, elle ne pouvait en tout état de cause s'appuyer sur des pratiques antérieures. Une difficulté d'ailleurs rencontrée par tous les PLU alors en révision ou en élaboration.

Plus d'un an après l'approbation du PLU il s'avère, à la lecture de l'article précité, que l'obligation de définir un seuil maximal ne s'applique que dans le cas où le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou le Plan de Déplacement Urbain (PDU) les définissent. Or ce n'est le cas ni pour le « PDU de l'agglomération toulousaine », ni pour le « Scot de la grande agglomération toulousaine ».

Cette disposition facultative étant parfois mal comprise, et compte-tenu de l'impossibilité à ce jour de définir une norme pertinente, il est donc proposé de la supprimer.

Les changements apportés aux articles 12 des zones UA, UB, UC, UE, 1AU : l'exemple de l'article UA12

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(…)

2.2. Commerces de plus de 80m² de surface de plancher*:

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher* entamée.
- ~~Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher*.~~

2.3. Hôtels et restaurants :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec d'une place par chambre.
- ~~Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher*.~~

2.4. Etablissements artisanaux, bureaux, services :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.
- ~~Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher*.~~

(…)

2.2.2i L'article 13 : « Espaces Boisés Classés, espaces libres et plantations »

Préciser les objectifs émis en matière d'espaces verts

Dans le cadre de l'ajustement des règles effectué suite à la suppression du COS l'article 13 des zones concernées a été modifié afin de préserver la densité d'espaces verts présents sur la commune. Ces ajustements ont amené la commune et l'intercommunalité à se pencher plus en profondeur sur cet article (re)devenu essentiel dans la définition des formes urbaines et plus généralement du paysage urbain. Lors de cette réflexion il s'est avéré non seulement nécessaire d'augmenter par endroits les exigences émises mais également d'en préciser les objectifs. En corrélation avec la mise en place d'un lexique à visée réglementaire le présent point de modification cherche donc à préciser et éclairer cette règle aux objectifs multiples.

Le premier objectif, comme exposé dans la démarche « post-COS », est de préserver une partie des terrains, même urbains, comme non artificialisés, c'est-à-dire de « pleine terre ». Outre leur intérêt écologique et paysager ceux-ci ont notamment pour but de préserver le bon écoulement des eaux entre la surface et les nappes phréatiques et regroupent indistinctement les espaces privés (jardin par exemple) et les espaces publics (parcs). Ainsi le fait d'imposer 30% d'espace vert de « pleine terre » sur une emprise de 1.000m² doit permettre de préserver à minima 300m² de terrains non artificialisés indépendamment des surfaces non comprises dans le calcul de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.

Le second objectif de la règle est d'imposer une surface minimale d'espaces verts collectifs dans les opérations dépassant un certain seuil. Si ceux-ci répondent aux mêmes enjeux paysagers et environnementaux que les espaces de pleine terre ils relèvent aussi d'une démarche devant permettre aux habitants de bénéficier d'espaces communs, de partage et de vie sociale tout en veillant à leur usage et à leur entretien.

Ces espaces, s'ils peuvent apporter une réponse aux exigences émises en matière de pleine terre, puisque de ce point de vue rien ne les différencie des espaces verts privatifs, ils doivent également respecter des superficies minimales d'un seul tenant. Ces superficies minimales doivent éviter un morcellement qui, dans les faits et dans la plupart des cas, se traduit par des friches urbaines difficiles à entretenir et qui pèsent sur la collectivité après livraison des opérations. Cette règle visera les zones vouées à l'habitat et où demeurent des potentialités

foncières suffisantes, c'est-à-dire en excluant la zone UA et le secteur 1AUc (vocation économique).

Les changements apportés aux articles 13 des zones UB, UC et 1AU : l'exemple de l'article UB13

ARTICLE UB13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Espaces libres - Plantations :

1.1. Espaces de pleine terre :

- ~~10%~~ 30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre, jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu.
- Les aires de stationnement doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige* pour quatre emplacements.

1.2. Espaces verts collectifs* :

1.2.1. Sur chaque opération d'ensemble, un ou des espaces collectifs seront aménagés. Ces espaces verts collectifs seront situés aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier ou une articulation avec la ville. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

D'autres caractéristiques peuvent toutefois être acceptées si elles répondent au vue d'un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

1.2.2. Dans les opérations d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat s'inscrivant sur une unité foncière supérieure à 5.000 m² et supérieur à plus de 10 logements (ou à défaut d'indentification du nombre de logements supérieurs à 800m² de surface de plancher*), il doit être créé un espace vert collectif planté. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5% de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m².

Si ces espaces verts collectifs pourront être répartis sur l'opération ils ne pourront être inférieurs à 300 m² par unité.

(…)

~~4. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :~~

~~Sur chaque opération, un ou des espaces collectifs seront aménagés. Ces placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte*, afin de créer un cœur de quartier ou une articulation avec la ville. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.~~

~~D'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent au vue d'un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.~~

NB : Afin de faciliter la lecture du règlement toutes les références aux espaces verts collectifs seront désormais regroupées au sein du paragraphe « espaces libres – plantations ». Le paragraphe « espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensembles » n'est ainsi pas supprimé mais déplacé.

Toujours dans l'esprit de clarifier la règle relative aux espaces verts une précision sera également apportée lorsqu'est imposée la réalisation « *d'un écrin végétal* ». Celle-ci est parfois imposée pour faciliter les transitions paysagères entre des zones ayant des vocations différentes. Toutefois s'il est bien fait allusion aux zones agricoles il n'est nulle part fait mention des zones naturelles. L'objectif visera donc à ajouter la mention « naturelle » là où la vocation, « agricole » est mentionnée.

Les changements apportés au règlement écrit des zones UB, UC, UE et 1AU : l'exemple de la zone UB

ARTICLE UB13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

(…)

3. Sur les parcelles en limite avec les zones A, N, 2AU :

Des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

(…)

- **Correction d'une erreur matérielle aux articles 13 des zones UB, UC, UE et 1AU**

L'article 13 relatif aux « Espaces Boisés Classés, Espaces libres et aux Plantations » permet d'imposer certaines préconisations particulières en limites de zones afin de matérialiser ces différences sous la formes d'espaces verts ou d'espaces plantés. Plusieurs zones sont concernées par ces prescriptions.

Or à plusieurs reprises il est fait référence à la zone 2AU… zone qui n'existe pas ni au règlement graphique ni en tant que zone du règlement. Il s'agit dès lors de supprimer cette référence qui n'a pas lieu d'être aux articles concernés et qui relève à l'évidence d'une erreur matérielle effectuée lors de la rédaction du règlement.

Les changements apportés au règlement écrit des zones UB, UC, UE et 1AU : l'exemple de la zone UB

ARTICLE UB13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

(…)

3. Sur les parcelles en limite avec les zones* A, N~~, 2AU~~ :

Des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole.

(…)

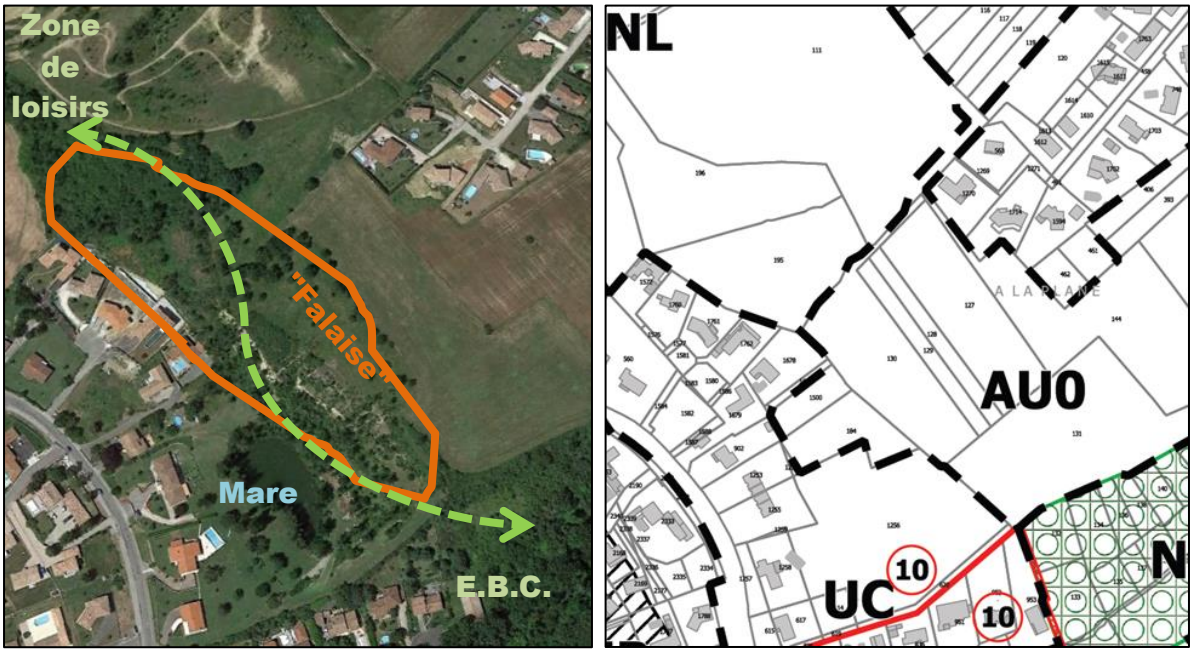
2.4. Adapter les contours de zones à la topographie sur le secteur du « Clauzet » et à la structure foncière sur le secteur de la rue des Bois

- **Secteur du Clauzet : réduction des zones UC et AU0 au profit de la zone N**

Si la procédure de modification ne permet pas d'étendre des zones urbaines ou à urbaniser au dépend de secteurs agricoles et/ou naturels elle permet en revanche d'effectuer le « chemin inverse ».

L'objectif vise en effet ici à reclasser un secteur aujourd'hui considéré comme urbanisable au règlement graphique mais qui dans les faits présente une topographie et un caractère qui aurait dû le faire dépendre des zones naturelles.

Présentation du secteur (photo aérienne et règlement graphique)



La topographie du site est extrêmement marquée présentant un caractère de falaise qui rendrait difficile l'acheminement des réseaux sans parler des terrassements nécessaires pour viabiliser le secteur (liaison viaire quasi-impossible entre le Nord et le Sud). Le classement en zone UC et AU0 pourrait dès lors être considéré comme une erreur matérielle faite lors de l'élaboration du document réglementaire.

Modélisation du relief



Source : GolbalMapper (H=2xL)

Aperçu du site

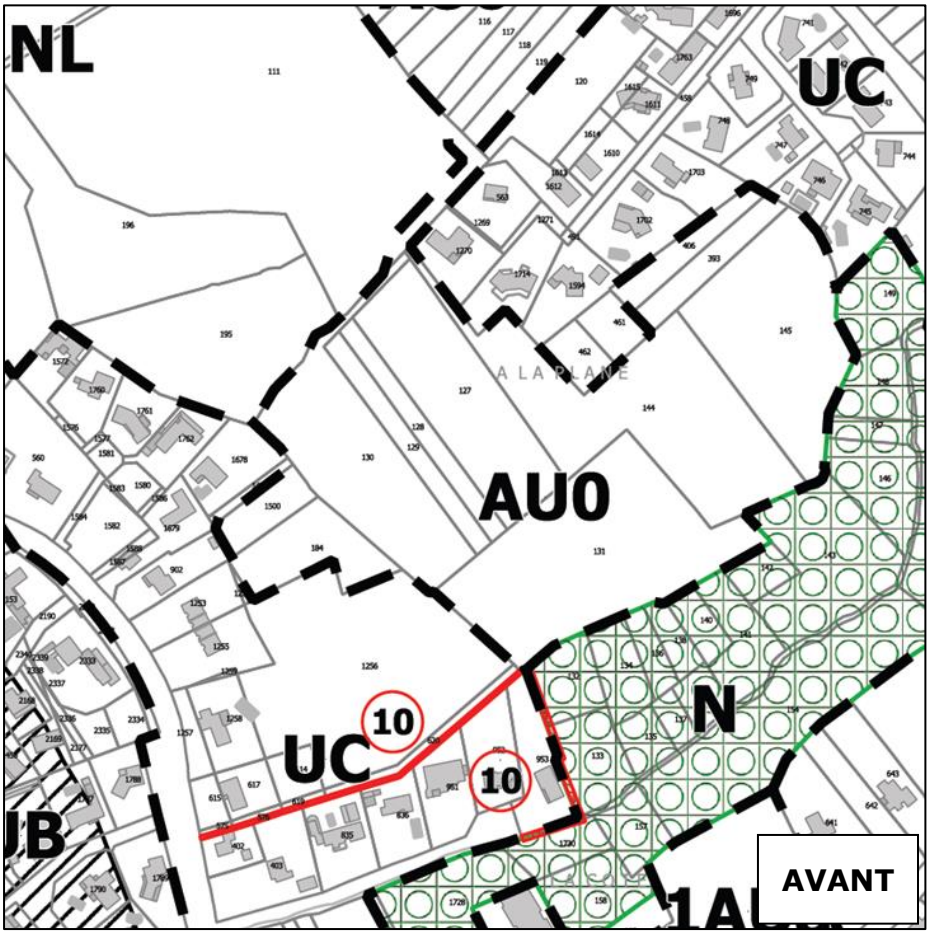


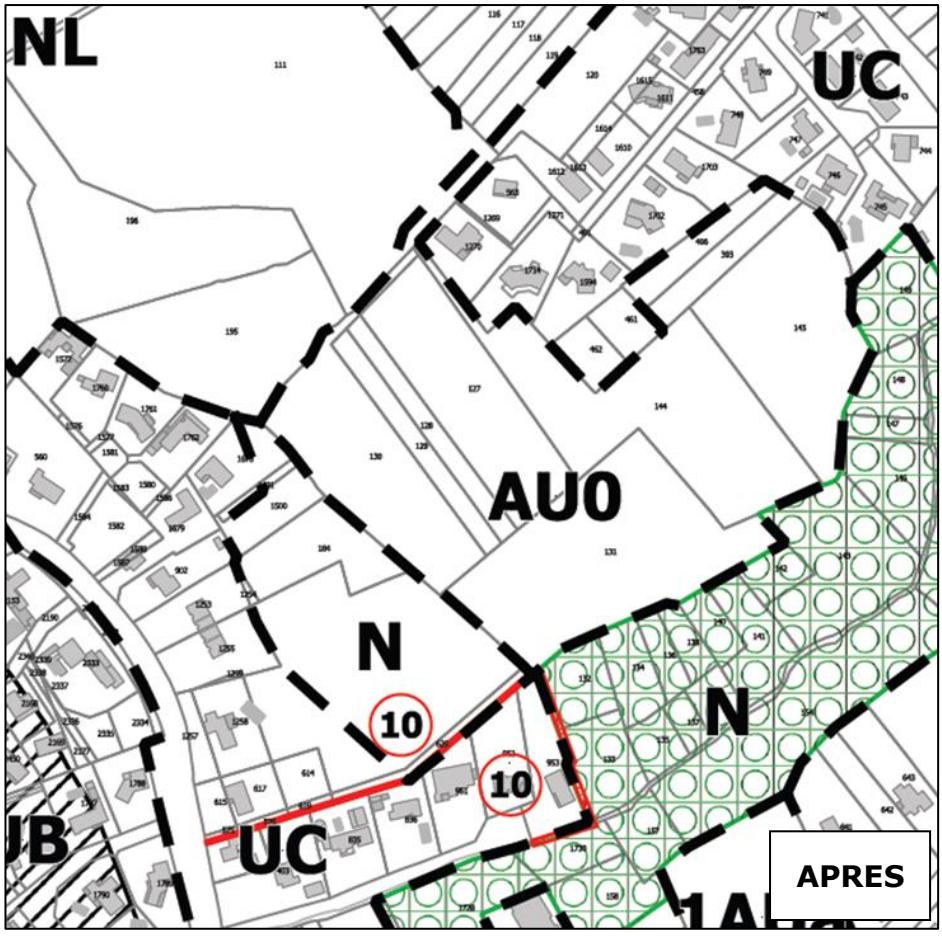




A cette dimension topographique s'ajoute un intérêt environnemental pour le secteur, tant du point de vue du site que de sa situation. Le site est en effet boisé avec, en pieds de falaise la présence d'un espace vert de qualité sur lequel se trouve un point d'eau que l'on pourrait qualifier de mare. Du point de vue de sa situation le fait de classer le secteur en zone naturelle permettrait de préserver une continuité écologique entre la zone NL à vocation de loisirs au Nord-Ouest et la zone naturelle, en grande partie classée en Espace Boisé Classé au Sud-Est.

Les changements apportés au règlement graphique :

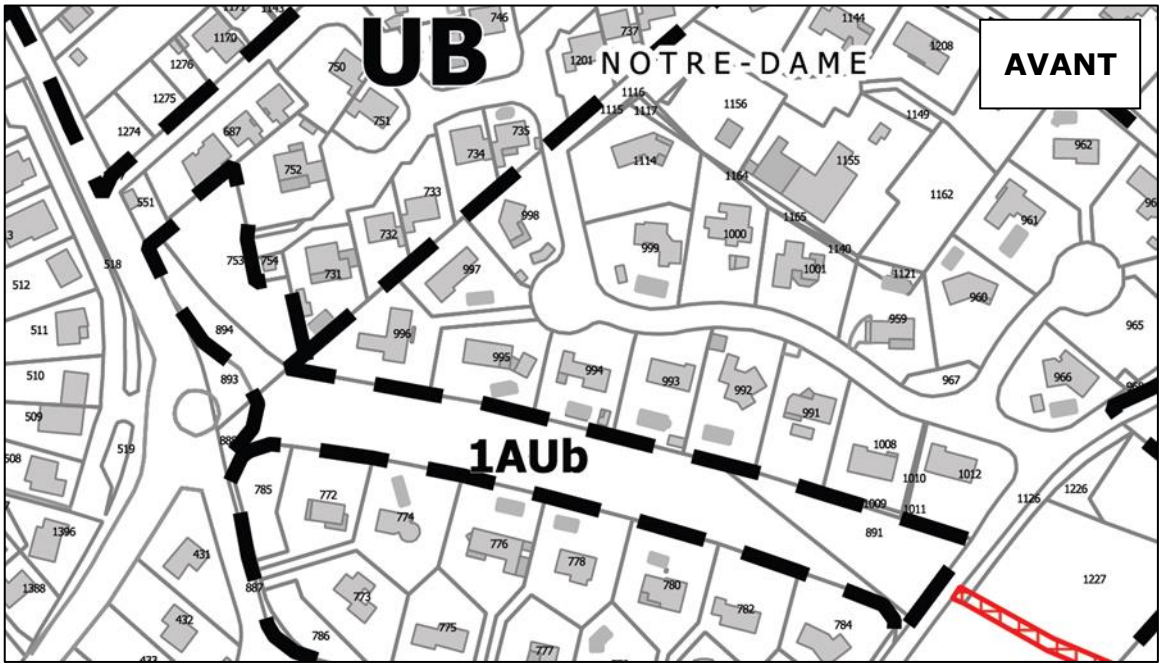


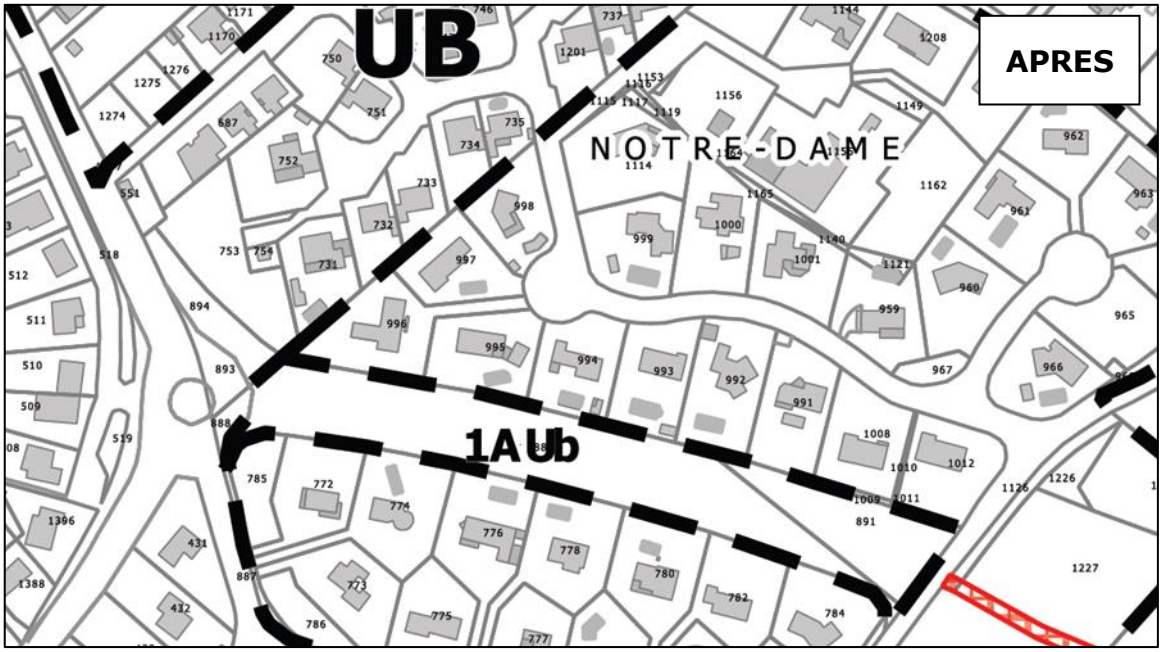


Correction apportée au secteur 1AUb

Le secteur 1AUb dit « RD4 - Rue des Bois » qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation intègre dans son périmètre l'espace vert d'un lotissement voisin qui n'a pas pour objet de faire partie du projet d'aménagement. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage en excluant celui-ci du secteur 1AUb et des Orientations d'Aménagement.

<u>Les changements apportés au règlement graphique :</u>





Evolution de la superficie des zones

Tableau récapitulatif de la superficie des zones

Zone	Surfaces affichées dans le PLU (ha)	Surfaces corrigées par l'outil informatique (ha)	Surface issue de la Modification n°1 (ha)
UA	30,6	30,6	=
UB	96,5	96,1	96,3 (+0,2)
UC	118,7	118,6	117,7 (-0,9)
UE	185,3	185,3	=
UP	10,6	10,6	=
Sous total zones U	**441,7**	**440,9**	**440,2** **(-0,7)**
1AU	6,7	6,5	6,2 (-0,3)
AU0 et AUE0	30,9	30,9	30,7 (-0,2)
Sous total zones AU	**37,6**	**37,4**	**36,9** **(-0,5)**
A	305,8	305,3	=
N	124,1	124,0	125,4 (+1,4)

Rappel : Un changement d'outil informatique a amené à actualiser certaines superficies (zones et ER). Ces actualisations apparaissent dans la colonne centrale et ne relèvent pas d'un changement graphique.

2.5. Revoir les emplacements réservés en fonction des projets actualisés

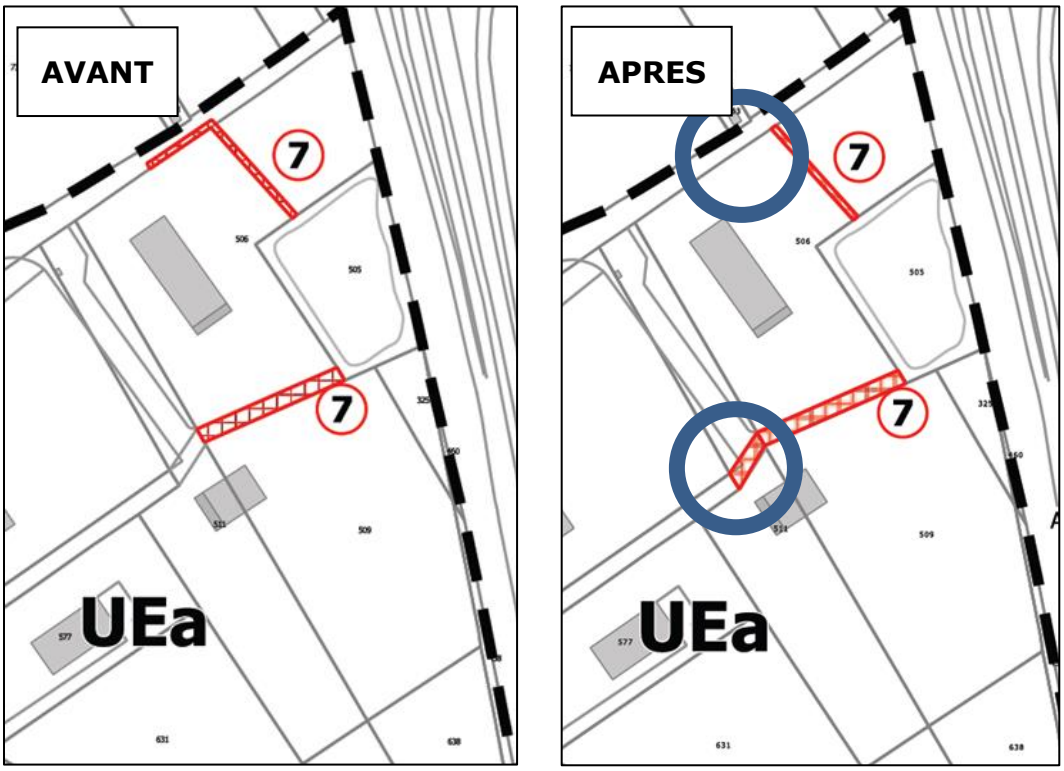
Etendre l'Emplacement Réservé n°7

La première modification apportée aux emplacements réservés concerne l'emplacement réservé n°7 prévu pour permettre la « *réalisation d'un collecteur vers le bassin de rétention existant* ». Lors de sa création et de sa traduction sur le règlement graphique cet ER a été insuffisamment étendu et une portion a été "oubliée" dans la représentation graphique. L'objectif est donc de le prolonger pour garantir la réussite du projet.

A l'inverse celui-ci peut être réduit le long de la rue du Paradis les travaux d'aménagement ayant vu le jour.

NB : Compte tenu du fait que la compétence réseau appartienne aujourd'hui à Toulouse Métropole le bénéficiaire sera également modifié.

Les changements apportés au règlement graphique :



Les changements apportés à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
7	Réalisation d'un collecteur vers le bassin de rétention existant.	~~Commune~~ Toulouse Métropole	~~900 m²~~ ~~890 m²~~ 960m²

Rappel : Un changement d'outil informatique a également amené à actualiser certaines superficies (zones et ER). Ces actualisations apparaissent en bleu et ne relèvent pas d'un changement graphique.

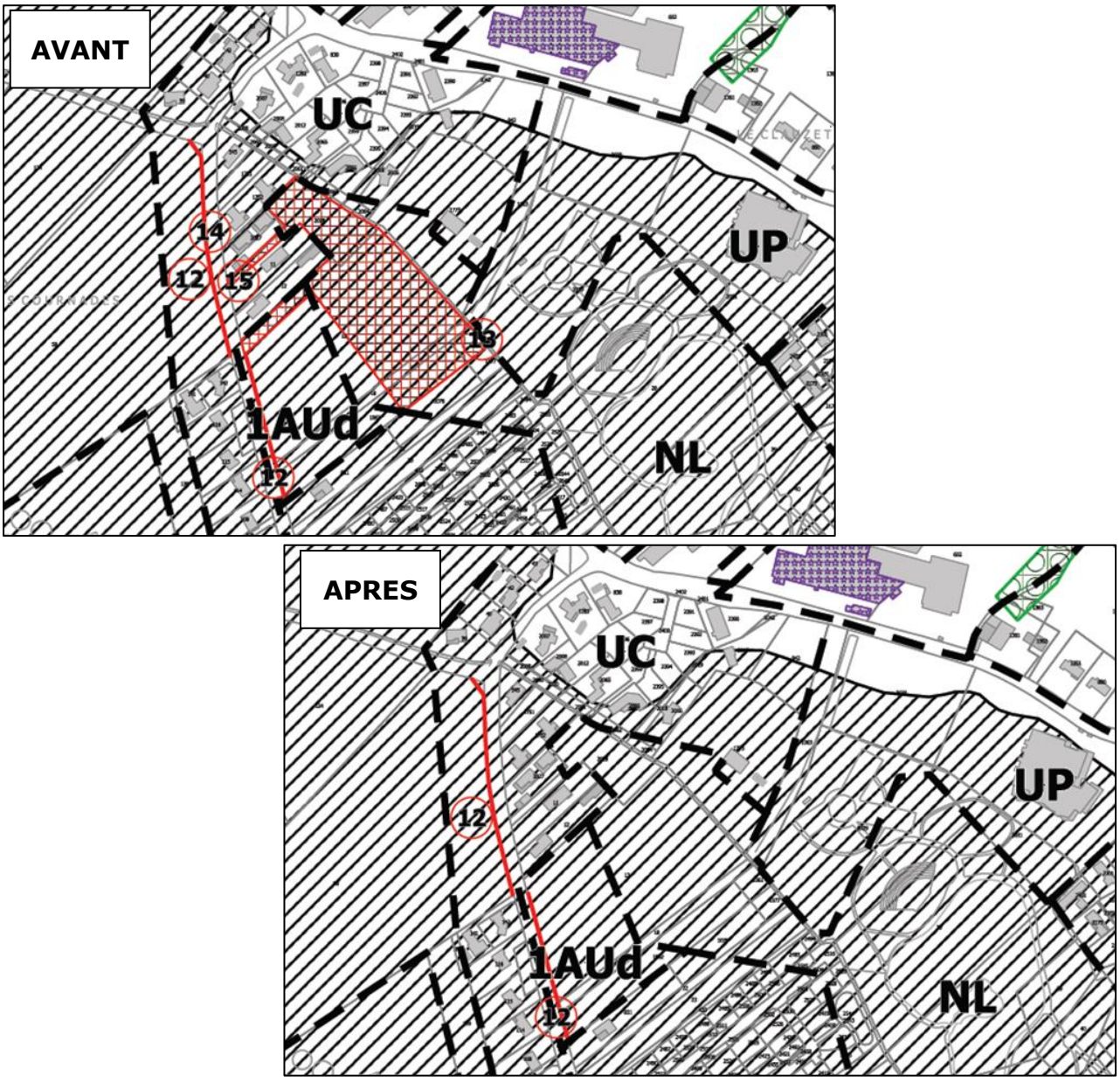
Supprimer les Emplacements Réservés n°13, n°14 et n°15

Trois Emplacements Réservés (ER) situés sur le secteur de Gamouna doivent aujourd'hui être supprimés de la liste des Emplacements Réservés et du règlement graphique. Il s'agit de l'ER

n°13 prévu pour la « *réalisation d'espaces de plein air et de stationnement en lien avec la base de* loisirs » et des ER n°14 et 15 devant permettre la « *création d'une connexion entre l'avenue du Gamouna et l'ER n°13* ».

La commune a été mise en demeure fin 2013 d'acquérir la parcelle C13 concernée par les ER n°13 et 15. Rencontrant des difficultés pour mener à bien le projet d'espace de plein air la commune a alors décidé de ne pas préempter les terrains concernés et a donc renoncé à acquérir le terrain par une délibération en date du 24 janvier 2014. Le projet d'espace de plein air ayant été abandonné l'objectif vise donc aujourd'hui à supprimer ces trois ER étroitement liés.

Les changements apportés au règlement graphique :



Les changements apportés à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
~~13~~	~~Réalisation d'espaces de plein air et de stationnement en lien avec la base de loisirs.~~	~~Commune~~	~~12340 m²~~
~~14~~	~~Création d'une connexion entre l'Avenue du Gamouna et~~	~~Commune~~	~~310 m²~~

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
	~~l'emplacement réservé N°13~~		
~~15~~	~~Création d'une connexion entre l'Avenue du Gamouna et l'emplacement réservé N°13~~	~~Commune~~	~~700 m²~~

2.6. Revoir les accès et les orientations d'aménagement des secteurs « Gamouna » et « rue des Bois » afin d'intégrer les évolutions des projets d'urbanisation

2.6.1. Le secteur « Rue du Bois »

Constat et objectifs

Le secteur de la rue des Bois, classé en secteur 1AUb au règlement graphique, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permet d'encadrer et de préciser son aménagement. Lors de la réalisation de celle-ci un accès unique depuis la rue des Bois avait été inscrit afin de desservir le secteur sans créer de nouvel accès sur le giratoire situé au croisement de la RD4 et de la RD77.

Depuis l'approbation du PLU le projet opérationnel s'est précisé et a permis d'engager les premières études de faisabilité. A l'occasion de ces études des échanges avec le Conseil Général ont ouvert la porte à un accès entrant depuis le giratoire sous réserve de réaliser un accès à sens unique qui permettrait de ne pas engorger le secteur.

Les changements apportés

Il est proposé de modifier le règlement écrit et les OAP au regard de l'avancée des études concernant la voirie.

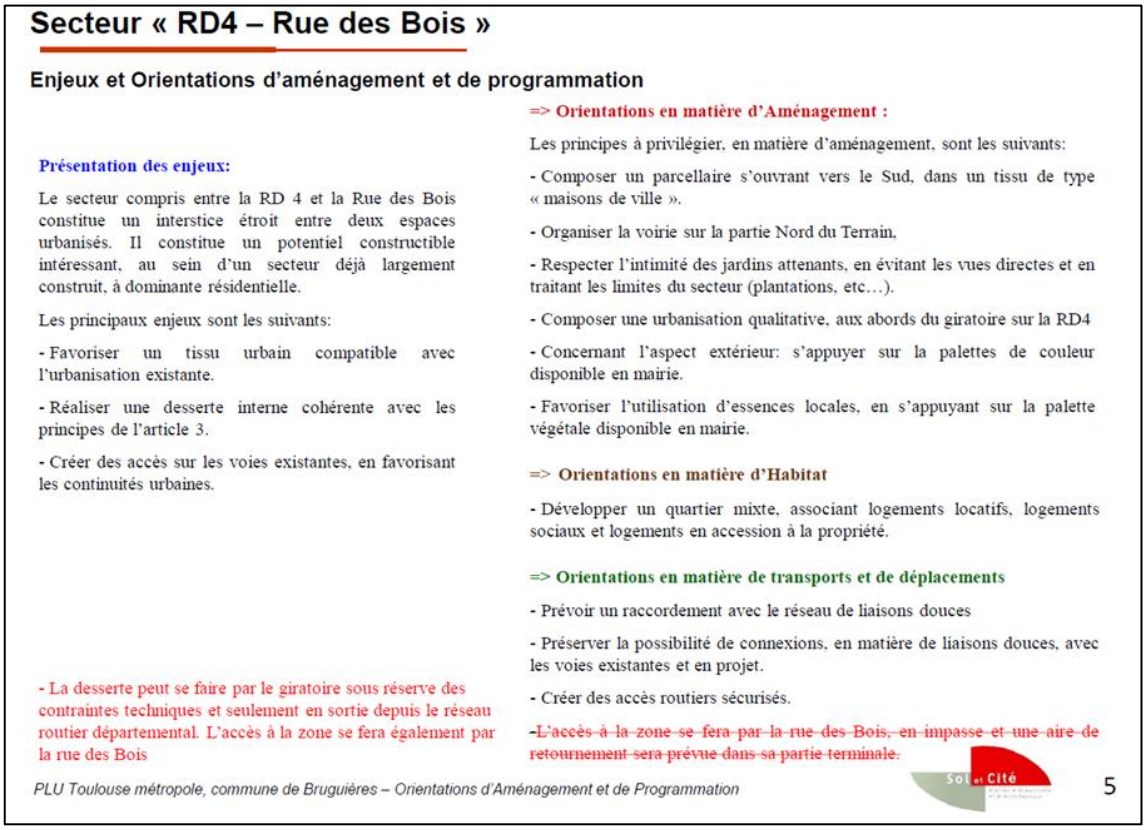
Les changements apportés à l'article 1AU13 :

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

(…)

1.5. Pour le secteur 1AUb, ~~il est interdit de se connecter au giratoire RD4/RD77~~ une seule connexion sécurisée et dans le sens entrant depuis la RD4 est autorisée ;

Les changements apportés aux O.A.P. :



Secteur « RD4 – Rue des Bois »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation des enjeux:

Le secteur compris entre la RD 4 et la Rue des Bois constitue un interstice étroit entre deux espaces urbanisés. Il constitue un potentiel constructible intéressant, au sein d'un secteur déjà largement construit, à dominante résidentielle.

Les principaux enjeux sont les suivants:

- Favoriser un tissu urbain compatible avec l'urbanisation existante.
- Réaliser une desserte interne cohérente avec les principes de l'article 3.
- Créer des accès sur les voies existantes, en favorisant les continuités urbaines.

- La desserte peut se faire par le giratoire sous réserve des contraintes techniques et seulement en sortie depuis le réseau routier départemental. L'accès à la zone se fera également par la rue des Bois

=> Orientations en matière d'Aménagement :

Les principes à privilégier, en matière d'aménagement, sont les suivants:

- Composer un parcellaire s'ouvrant vers le Sud, dans un tissu de type « maisons de ville ».
- Organiser la voirie sur la partie Nord du Terrain,
- Respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc…).
- Composer une urbanisation qualitative, aux abords du giratoire sur la RD4
- Concernant l'aspect extérieur: s'appuyer sur la palettes de couleur disponible en mairie.
- Favoriser l'utilisation d'essences locales, en s'appuyant sur la palette végétale disponible en mairie.

=> Orientations en matière d'Habitat

- Développer un quartier mixte, associant logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.

=> Orientations en matière de transports et de déplacements

- Prévoir un raccordement avec le réseau de liaisons douces
- Préserver la possibilité de connexions, en matière de liaisons douces, avec les voies existantes et en projet.
- Créer des accès routiers sécurisés.
- ~~L'accès à la zone se fera par la rue des Bois, en impasse et une aire de retournement sera prévue dans sa partie terminale.~~

PLU Toulouse métropole, commune de Bruguières – Orientations d'Aménagement et de Programmation

5

Secteur « RD4 – Rue des Bois »

N

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

AVANT



Accès

Liaisons douces à prévoir

Continuité douce

PLU Toulouse métropole, commune de Bruguières – Orientations d'Aménagement et de Programmation

4

Secteur « RD4 – Rue des Bois »

N

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

APRES



Accès de principe :

- 1 accès entrant depuis la RD4 ;
- Entrée- sortie ou sortie sur la Rue des Bois.

Liaisons douces à prévoir

Continuité douce

PLU Toulouse métropole, commune de Bruguières – Orientations d'Aménagement et de Programmation

6

2.6.2. Le secteur « Gamouna »

Constat et objectifs

Parmi les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Bruguières celui de « Gamouna » pose aujourd'hui problème en raison de certaines incohérences entre les pièces réglementaires encadrant son aménagement. Ainsi si les OAP mentionnent un accès unique depuis l'avenue de Gamouna le règlement de la zone encadre les voies en impasse de telle sorte que celles-ci doivent présenter un dispositif de retournement d'un diamètre extérieur de 22 mètres. Les conditions de sécurité étant aujourd'hui réunies pour ne plus imposer un accès unique (mise en place d'un projet d'urbanisation de l'avenue du Gamouna à échéance 3 ans), et alors que le projet opérationnel se précise, une solution pourrait être trouvée par la réalisation de deux accès depuis l'avenue. Ceux-ci permettraient de ne pas recourir à une impasse, forme de voirie dont on connaît les limites au quotidien.

Les liaisons piétonnes sont également revues afin de garantir des liens avec l'arrière de la zone, c'est-à-dire pour permettre de relier l'opération à la base de loisirs par des liaisons douces. Les mentions relatives à l'espace de plein air sont quant à elles supprimées suite au retrait des Emplacements Réservés n°13, 14 et 15.

Les changements apportés

L'objectif vise ici à supprimer les mentions faites à un accès « unique » dans les orientations d'aménagement, dans le texte et au plan.

Les changements apportés aux O.A.P. :

Secteur « Gamouna »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation des enjeux:

Cet espace est desservi par l'Avenue du Gamouna. Il est limité, au regard de l'emprise de la zone inondable, qui rend inconstructible toute la partie arrière de ce terrain.

En partie Nord, un espace à usage agricole, constitue un lien important avec l'ensemble de la base de loisirs.

Les enjeux sont:

- Prévoir une desserte qui assure à la fois l'accès au terrain tout en désenclavant la partie arrière.
- composer une urbanisation compatible avec les tissus urbains alentours.
- traiter la limite Nord,

=> Orientations en matière d'Aménagement:

- Composer une desserte ~~unique~~, qui permette l'accès au secteur, tout en assurant l'accès vers l'arrière du secteur.
- permettre l'aménagement de l'Avenue du Gamouna (élargissement, aménagement d'une liaison douce).
- privilégier des implantations de bâti vers le Sud, qui favorisent un bon ensoleillement;
- traiter les limites du projet, grâce à des dispositions paysagères.
- Concernant l'aspect extérieur: s'appuyer sur la palettes de couleur disponible en mairie.
- Favoriser l'utilisation d'essences locales, en s'appuyant sur la palette végétale disponible en mairie.

=> Orientations en matière d'Habitat

- Développer un quartier mixte, associant logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.

=> Orientations en matière de transports et de déplacements

~~- Composer un accès unique et sécurisé sur l'Avenue du Gamouna.~~

- **Permettre une desserte de la zone depuis l'avenue de la Gamouna (accès de principe)**

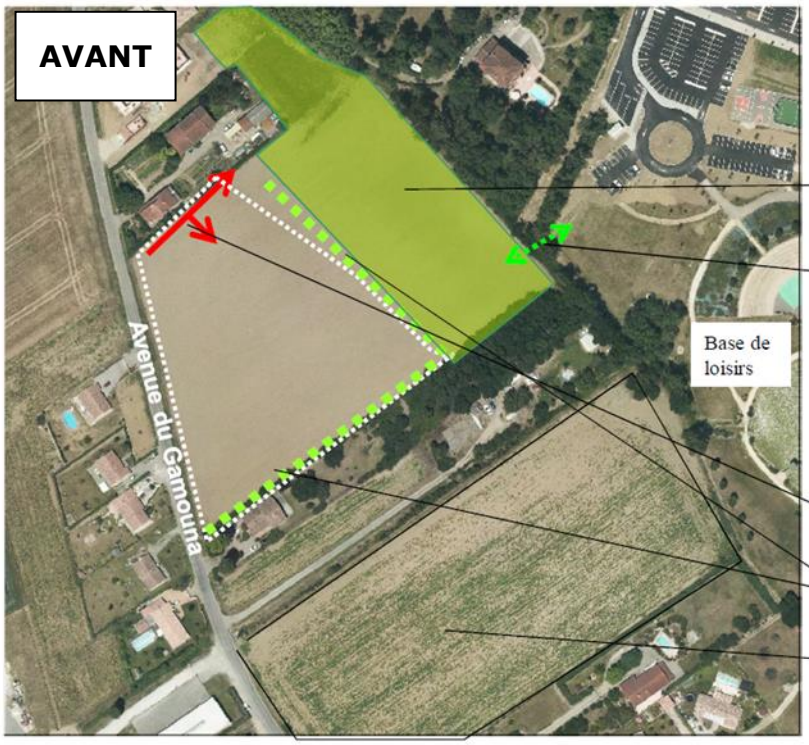
PLU Toulouse métropole, commune de Bruguières – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sol et Cité

11

Secteur « Gamouna »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

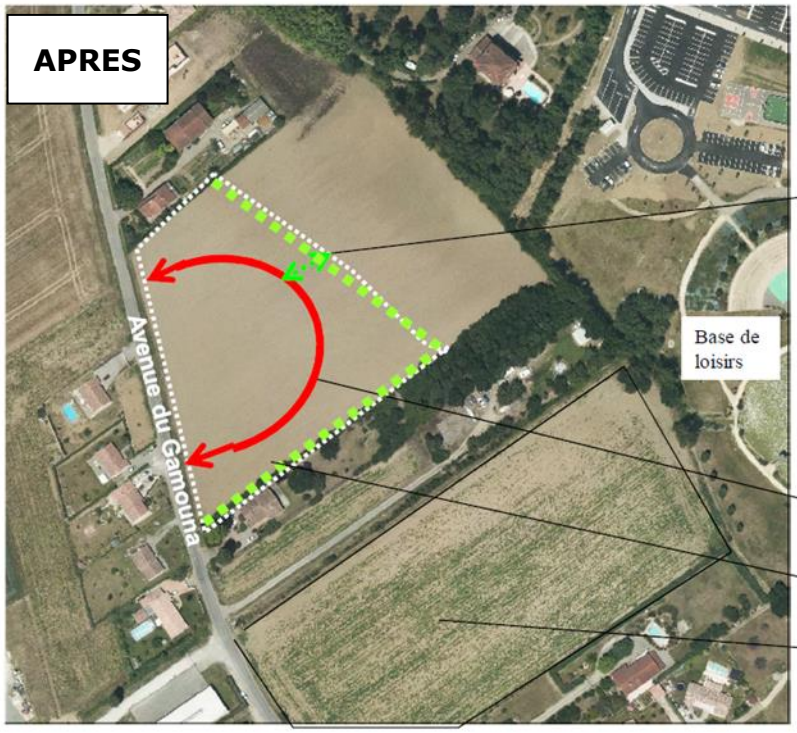


PLU Toulouse métropole, commune de Bruguières – Orientations d'Aménagement et de Programmation

12

Secteur « Gamouna »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation



PLU Toulouse métropole, commune de Bruguières – Orientations d'Aménagement et de Programmation

10

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Rappel législatif

Les PLU, de par l'article R*123-2 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une étude d'environnementale, qu'ils soient ou non soumis à une évaluation environnementale.

L'étude d'environnement de droit commun doit figurer dans le rapport de présentation du PLU qui, aux termes de l'article R*123-2 :

« […] 2° Analyse l'état initial de l'environnement

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur […] ».

La loi précise également qu' « en cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

Au regard de la présente modification, ce chapitre complète l'étude environnementale présente dans le rapport de présentation et évalue les éventuelles incidences de la modification sur l'environnement.

Incidences de l'adaptation des règles suite à la disparition du COS

Les modifications apportées visent à consolider l'économie générale du document et à minimiser les impacts potentiellement néfastes de la disparition du COS : artificialisation des sols trop importante, accueil de populations entraînant une surcharge des réseaux, etc. en adaptant le règlement aux formes urbaines et à la croissance démographique attendue. De fait, ces modifications ne présentent pas d'impact significatif sur l'environnement. Elles cherchent au contraire à limiter les impacts potentiellement induits par la suppression du COS.

Incidences de dispositions règlementaires ayant évolué indépendamment du document d'urbanisme

Les points visés ici ne sont que des mises à jour juridiques vis-à-vis d'autres documents ayant leur évolution propre (Code de l'Urbanisme, Classement des infrastructures sonores). Ils ne sont donc pas de nature à modifier les équilibres en cours et n'auront aucune incidence notable sur l'Environnement.

La seule disposition faisant évoluer la règle relève de la prise en compte de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. Celle-ci se traduit par un renforcement des prescriptions de nature à préserver les vocations agricoles et naturelles des sols, ainsi que de garantir la viabilité des exploitations. Ce point de modification, pensé en faveur de l'Environnement (au sens large du terme) n'aura donc pas d'incidence négative sur celui-ci.

Incidences des modifications réglementaires suite à une année d'application du PLU

Les évolutions apportées au règlement du PLU concernent les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) et à ce titre ne présentent pas d'impact significatif sur l'environnement. Certaines dispositions œuvrent au contraire pour une meilleure prise en compte de l'environnement dans les projets : augmentation de l'obligation d'espaces de pleine terre, définition d'objectifs quantitatif et qualitatif relatifs aux espaces verts collectifs …

Incidences des adaptations de contours des zones sur le secteur le Clauzet et le secteur de la rue des bois

Les deux évolutions de zonages apportées par la modification ont une incidence plutôt positive sur l'environnement. En effet, sur le secteur du Clauzet, la modification du PLU réduit les zones UC et AU0 au profit de la zone N (naturelle) afin de mieux tenir compte de la topographie accidentée du site et de préserver une continuité écologique entre la zone NL à vocation de loisirs au Nord-Ouest et la zone naturelle, en grande partie classée en Espace Boisé Classé au Sud-Est.

Sur le secteur de la rue des Bois, le changement de zonage permet d'exclure l'espace vert collectif d'un lotissement existant de la zone de projet (secteur 1AUb) et de le restituer à la zone UB.

Incidences des évolutions des emplacements réservés

La suppression de trois emplacements réservés (n°13, 14 et 15) et la modification d'un autre (n°7) n'ont aucun impact sur l'environnement.

Incidences des évolutions des conditions d'accès des secteurs de Gamouna et de la rue des bois

Les modifications apportées aux conditions d'accès sur ces deux secteurs visent à limiter la constitution de voies en impasse et à favoriser les maillages. Ces évolutions concernent des secteurs à urbaniser insérés dans le tissu urbain déjà constitué et n'ont pas d'impact notable sur l'environnement.

Les évolutions réglementaires apportées par la modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Bruguières portent sur des secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser et ne comportent **pas d'impact significatif sur l'environnement**. Certaines des dispositions nouvelles, au contraire, tendent à améliorer la prise en compte de l'environnement.

En outre, l'éloignement entre la commune de Bruguières et les Sites Natura 2000 recensés, ainsi que les ruptures géographiques existantes entre ces sites et la commune amènent à conclure à l'absence d'incidence de la modification sur les sites Natura 2000.