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




# Plan Local d'Urbanisme

**PLU approuvé par DCC du 11 avril 2013**
**- DUP prise par arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2013 emportant mise en compatibilité du PLU**
**- 1ère modification approuvée par DCM du 17 décembre 2015**

## 1ère Modification simplifiée du PLU Approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 23/02/2017

## 1 - Rapport de présentation

**- Notice explicative**

**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

**PARTIE 1 PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE ..... 5**

**1.1 RAPPEL DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME .....6**

**1.2 LES OBJECTIFS ASSIGNES A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....7**

**1.3 EXPOSE DU CHOIX DE LA PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE PREVISIONNELLE.....8**

**PARTIE 2 OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES ..... 11**

**2.1 RECTIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES.....12**

2.1.1 Rectification d'une erreur matérielle liée à la suppression d'une servitude et à l'ajout d'un emplacement réservé dans le cadre du projet BUN ..... 12
2.1.2 Rectification d'une erreur matérielle à l'article UB 5 ..... 14
2.1.3 Rectification d'une erreur matérielle aux articles UA 12.2 et UP 12.3 ..... 15

**2.2 MISES À JOUR DU PLU ET ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES .....17**

2.2.1. Actualisation des références au Code de l'urbanisme ..... 17
2.2.2. Précision de la règle relative à l'emprise au sol ..... 18

**PARTIE 3 INCIDENCES DE LA PROCÉDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 19**

# PARTIE 1
# PROCEDURE
# ET MISE EN ŒUVRE

## 1.1 RAPPEL DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le POS de Gratentour, a été approuvé par Délibération du Conseil municipal du 29 octobre 1976 : il a fait l'objet d'une révision et d'une révision simplifiée.

Une révision partielle du POS a été approuvée par Délibération du Conseil municipal le 24 mars 1997.

La révision du POS a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 12 novembre 2001 et modifiée par une procédure simplifiée pour la dernière fois le 29 mars 2010.

En parallèle, par délibération du 5 décembre 2005, le conseil municipal a prescrit la révision du POS de Gratentour en PLU : ce PLU a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 11 avril 2013, mis en compatibilité avec le BUN par la DUP du 5 décembre 2013, puis modifié par délibération du Conseil Métropolitain du 17 décembre 2015.

La présente procédure constitue la première modification simplifiée du PLU de la commune de Gratentour. Cette procédure a été initiée par délibération du Conseil Métropolitain en date du 30 juin 2016.

## 1.2 LES OBJECTIFS ASSIGNES A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Aujourd'hui, en vue de corriger une certain nombre d'erreurs matérielles, de mettre à jour le PLU et d'améliorer les règles nécessaires à une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme, il s'avère nécessaire de proposer une 1ère modification simplifiée du PLU, ceci dans le respect des orientations générales du PADD du PLU approuvé.

Le rapport de présentation du PLU n'est quant à lui pas modifié, mais complété par la présente notice explicative.
Concernant les ajustements apportés au contenu du document, 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.

Les modifications du PLU portent sur 2 principaux objets :

| **OBJET 2.1**<br><br>*RECTIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES* | | |
|---|---|---|
| **N°** | **Type de modification** | **Pièces du PLU modifiées** |
| 2.1.1 | Rectification d'une erreur matérielle liée à la suppression d'une servitude et à l'ajout d'un emplacement réservé dans le cadre du projet BUN | Règlement graphique<br>+<br>Liste des ER |
| 2.1.2 | Rectification d'une erreur matérielle à l'article UB 5 | Règlement écrit |
| 2.1.3 | Rectification d'une erreur matérielle à l'article UB 11.4 | Règlement écrit |
| 2.1.4 | Rectification d'une erreur matérielle aux articles UA 12.2 et UP 12.3 | Règlement écrit |

| **OBJET 2.2**<br><br>*MISES A JOUR DU PLU ET ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES* | | |
|---|---|---|
| **N°** | **Type de modification** | **Pièces du PLU modifiées** |
| 2.2.1 | Actualisation des références au Code de l'urbanisme | Règlement graphique<br>+<br>Règlement écrit |
| 2.2.2 | Précision de la règle relative à l'emprise au sol | Règlement écrit |

## 1.3 EXPOSE DU CHOIX DE LA PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE PREVISIONNELLE

A la demande de la commune de Gratentour, Toulouse métropole, l'autorité compétente pour mener les procédures d'évolution du PLU en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification simplifiée par délibération en date du 30/06/2016.

En application des articles L.153-36 et suivants, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition de modifier seulement le règlement (graphique ou écrit) ou les OAP, avec pour effet :

- soit d'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social ;

- soit d'augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique ;

- soit de rectifier une erreur matérielle.

La modification simplifiée ne peut pas modifier les orientations du PADD d'un PLU, ou réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels.

Elle ne peut pas majorer de plus de 20% les possibilités de construire qui résultent dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer les possibilités de construire, ni réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Les différentes modifications envisagées par la 1ere modification simplifiée du PLU de Gratentour s'inscrivant dans ce cadre, c'est donc cette procédure qui a été retenue.

Les modalités de mise à disposition au public des dossiers de modifications simplifiées des PLU de la Métropole ont été définies dans la délibération-cadre du Conseil de la Métropole en date du 9 avril 2015.

La mise à disposition du public se déroulera du 14 novembre 2016 au 14 décembre 2016, conformément à l'arrêté en date du 09 septembre 2016.

À la suite de cette mise à disposition du dossier au public, le Conseil de la Métropole en tirera le bilan et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée, après avis du Conseil municipal.

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques suivantes par courrier :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées ;
- Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du SMEAT ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du Tisséo-SMTC. ;
- Monsieur le Président du SDEGH ;
- Monsieur le Président du SMBVH ;
- Monsieur le Maire de Gratentour ;
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Frontonnais ;
- Messieurs les Maires des communes riveraines de Gratentour.

# PARTIE 2
# OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

## 2.1 RECTIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES

### 2.1.1 Rectification d'une erreur matérielle liée à la suppression d'une servitude et à l'ajout d'un emplacement réservé dans le cadre du projet BUN

- **Les raisons amenant la modification**

La DUP du projet du Boulevard Urbain Nord pris par arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2013 a emporté mise en compatibilité du PLU de Gratentour, avec :

- La suppression de la servitude L.123-2c « Voies et ouvrages publics BUN n°1 » positionnée sur le périmètre nécessaire à la réalisation du projet de BUN (emprise publique du boulevard et aux ouvrages connexes nécessaires au fonctionnement du BUN)

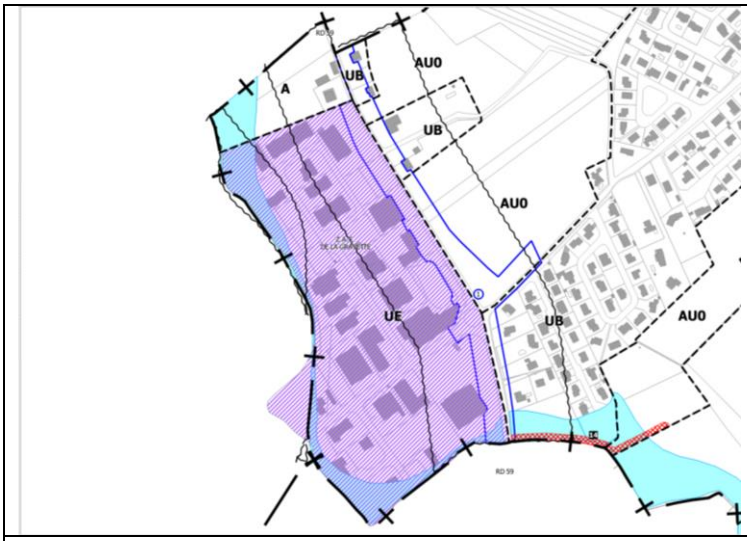
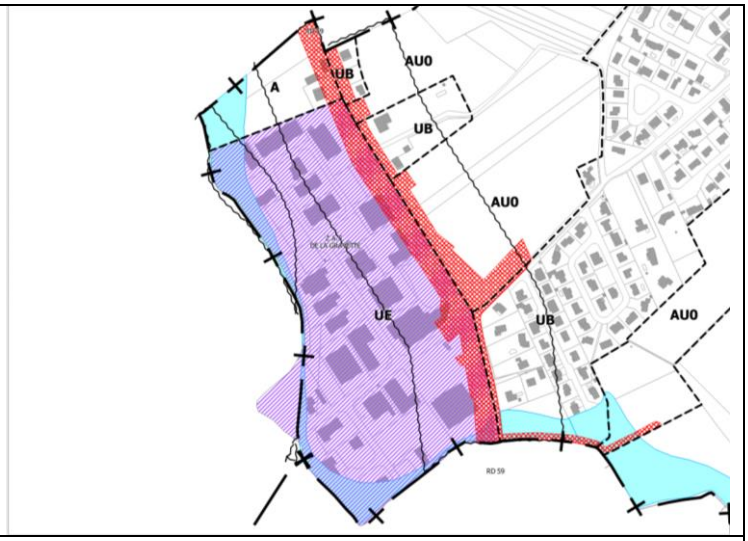
- La création d'un emplacement réservé n°27 « BUN : infrastructure multimodale de transports intégrant piétons, cycles, transport en commun en site propre, véhicules particuliers et parc relais associés », au bénéfice de la Communauté urbaine du Grand Toulouse devenue Toulouse-Métropole.

La suppression de cette servitude et la création de cet emplacement réservé n'a pas été prise en compte lors de la 1ere modification du PLU qui a été approuvée le 17 décembre 2015. En effet, cette procédure a été menée sur la base des servitudes et des emplacements réservés existants au PLU approuvé le 11 avril 2013. Ainsi, c'est la servitude qui apparaît au document opposable et non l'emplacement réservé crée dans le cadre de la mise en compatibilité.

La présente procédure a donc pour objet de rétablir l'emplacement réservé antérieur.

- **Les modifications du PLU proposées**

Modification du règlement graphique

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>1ere modification du 17 décembre 2015</td>
<td>Projet de 1ere modification simplifiée</td>
</tr>
</table>

## Modification de la liste des emplacements réservés

| Numéro | Destination | Bénéficiaire | Surface m² |
|---|---|---|---|
| 1 | Aménagement du carrefour VC10 - D14 | Toulouse métropole | 251,32 |
| 2 | Equipements socio-culturels et scolaires | Commune | 3 910,93 |
| 7 | Prolongement de l'impasse labourdette + aire de retournement | Toulouse métropole | 1 336,08 |
| 8 | Elargissement à 10m de la VC14 et aménagement du carrefour VC14-C102 | Commune | 1 027,10 |
| 10 | Liaison piétonne entre zone Fouragères et rue Cayssials | Toulouse métropole | 147,92 |
| 11 | Liaison rue du Barry - le Tucol | Toulouse métropole | 1 903,56 |
| 12 | Création d'un chemin piéton le long de la rue de Cayssials | Toulouse métropole | 265,50 |
| 13 | Création d'un giratoire sur la D 77 | Commune | 730,68 |
| 14 | Création d'une liaison secteur Saudrine-Gence - BUN | Toulouse métropole | 2 181,22 |
| 15 | Création d'un accès sud place du Fort | Commune | 44,31 |
| 16 | Création d'un accès nord place de la mairie | Commune | 151,38 |
| 17 | Extension de la zone de loisirs et d'équipement sportifs | Commune | 19 984,09 |
| 18 | 1 accès à la zone Tucol | Toulouse métropole | 53,70 |
| 20 | Liaison piétonne vers la zone agricole | Toulouse métropole | 331,53 |
| 21 | Création d'un bassin de retenue d'orage | Toulouse métropole | 13 580,39 |
| 22 | Liaison piétonne entre zone Fouragères et rue du Tascas | Toulouse métropole | 1 119,99 |
| **Servitude L.123.2.c : BUN no1 :**<br>Caractéristiques : infrastructure multimodale de transport intégrant piétons, cycles, transport en commun en site propre, véhicules particuliers et parc relais associés | | Toulouse métropole | 30 900 |

***1ere modification du 17 décembre 2015***

| Numéro | Destination | Bénéficiaire | Surface m² |
|---|---|---|---|
| 1 | Aménagement du carrefour VC10 - D14 | Toulouse métropole | 251,32 |
| 2 | Equipements socio-culturels et scolaires | Commune | 3 910,93 |
| 7 | Prolongement de l'impasse labourdette + aire de retournement | Toulouse métropole | 1 336,08 |
| 8 | Elargissement à 10m de la VC14 et aménagement du carrefour VC14-C102 | Commune | 1 027,10 |
| 10 | Liaison piétonne entre zone Fouragères et rue Cayssials | Toulouse métropole | 147,92 |
| 11 | Liaison rue du Barry - le Tucol | Toulouse métropole | 1 903,56 |
| 12 | Création d'un chemin piéton le long de la rue de Cayssials | Toulouse métropole | 265,50 |
| 13 | Création d'un giratoire sur la D 77 | Commune | 730,68 |
| 14 | Création d'une liaison secteur Saudrine-Gence - BUN | Toulouse métropole | 2 181,22 |
| 15 | Création d'un accès sud place du Fort | Commune | 44,31 |
| 16 | Création d'un accès nord place de la mairie | Commune | 151,38 |
| 17 | Extension de la zone de loisirs et d'équipement sportifs | Commune | 19 984,09 |
| 18 | 1 accès à la zone Tucol | Toulouse métropole | 53,70 |
| 20 | Liaison piétonne vers la zone agricole | Toulouse métropole | 331,53 |
| 21 | Création d'un bassin de retenue d'orage | Toulouse métropole | 13 580,39 |
| 22 | Liaison piétonne entre zone Fouragères et rue du Tascas | Toulouse métropole | 1 119,99 |
| 27 | Infrastructure multimodale de transport intégrant piétons, cycles, transport en commun en site propre, véhicules particuliers et parc relais associés (Boulevard urbain Nord) | Toulouse métropole | 27 900 |
| ~~**Servitude L.123.2.c : BUN no1 :**~~<br>~~Caractéristiques : infrastructure multimodale de transport intégrant piétons, cycles, transport en commun en site propre, véhicules particuliers et parc relais associés~~ | | ~~Toulouse métropole~~ | ~~30 900~~ |

***Projet de 1ere modification simplifiée***

## 2.1.2 Rectification d'une erreur matérielle à l'article UB 5

- **Les raisons amenant la modification**

Alors que la 1ère modification avait supprimé les dispositions régissant les articles 5 et 14 du règlement écrit, conformément à La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), une erreur matérielle a conduit à maintenir la règle existant pour la zone UB.

Il est donc ici proposé de la rectifier, conformément à la notice explicative de la 1ere modification et aux modifications effectuées pour les autres articles.

- **Les modifications du PLU proposées**

Modification du règlement écrit

**ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~**Dans le secteur UBb**, et en raison de la préservation de l'intérêt paysager, la superficie des terrains est au moins égale à 2 500 m².~~

~~Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées dans le cadre d'un permis de construire prévu à l'article R 431.24 du Code de l'Urbanisme.~~

NEANT

## 2.1.3 Rectification d'une erreur matérielle aux articles UA 12.2 et UP 12.3

### ➢ Les raisons amenant la modification

Les évolutions législatives récentes, Grenelle ou ALUR, ayant mis l'accent sur la nécessité d'un développement des modes de déplacements doux, il était proposé dans la 1ere modification du PLU de remplacer le terme « deux-roues » par le terme « vélo » et d'abaisser le seuil de déclenchement des obligations de stationnement de 300 à 200 m².

Il s'agit donc ici de rectifier les erreurs matérielles qui avaient conduits à omettre ces modifications aux articles 12 des zones UA et UP.

### ➢ Les modifications du PLU proposées

Modification du règlement écrit

**ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

(...)

**2 – Stationnement des vélos :**

Habitations :
Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher existante ou projetée et plus de 2 logements, un emplacement pour le stationnement de vélos doit être prévu à raison de 4 % de la surface de plancher projetée avec un minimum de 20 m².
Cet emplacement, facilement accessible par tout autre moyen que par un escalier, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le plan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

Bureaux
Il est exigé 6 % de la surface de plancher pour le stationnement couvert des vélos, à partir de plus de 200 m² de surface de plancher.

Équipements publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

Commerces
Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerces de plus 200 m² de surface de plancher, une surface équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des ~~deux-roues~~ vélos.

Services
Il sera exigé 2 % de la surface de plancher pour le stationnement des ~~deux-roues~~ vélos.

Équipements hôteliers
Il sera exigé 2 % de la surface de plancher pour le stationnement des ~~deux-roues~~ vélos.

Équipements médicaux
Il sera exigé 2 % de la surface de plancher pour le stationnement des ~~deux-roues~~ vélos.

Équipements scolaires
Il sera exigé 2 % de la surface de plancher pour le stationnement des ~~deux-roues~~ vélos.

**ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**1 - Dispositions générales :**

1.1. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.2 Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

**2 - Services publics et d'intérêt collectif :**

Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

**3 - Stationnement des vélos**

Pour les constructions de plus de ~~300~~ 200 m² de surface de plancher autres que les habitations, un emplacement pour le stationnement de vélos doit être prévu à raison de 4 % de la surface de plancher avec un minimum de 20 m².

## 2.2 MISES À JOUR DU PLU ET ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

### 2.2.1. Actualisation des références au Code de l'urbanisme

- **Les raisons amenant la modification**

Le Code de l'Urbanisme connait un renouvellement continu de la part du législateur donnant parfois lieu à une renumérotation des articles. Une importante démarche d'actualisation doit être menée dans le cadre de la présente procédure, notamment pour prendre en compte la recodification du code de l'urbanisme parue au journal officiel en janvier 2016.

Cette réforme du Code de l'Urbanisme, qui fait suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et à son décret d'application du 28 décembre, a été effectuée à « droit constant », c'est-à-dire qu'elle n'a pas remis en cause les fondements du Code.

Son objectif central a été d'apporter une meilleure lisibilité, et une meilleure cohérence au Code de l'Urbanisme. De fait, la présente notice n'a pas pour finalité d'exposer l'ensemble de la recodification qui en découle, dans la mesure où celle-ci serait fastidieuse et ne relève pas d'une adaptation du projet urbain communal.

## 2.2.2. Précision de la règle relative à l'emprise au sol

### ➢ Les raisons amenant la modification

L'instruction des autorisations d'urbanisme a révélé une difficulté d'application de la notion d'emprise au sol, telle qu'elle résulte de la définition apportée par le lexique du règlement écrit. Cette difficulté d'application tient à l'absence de portée juridique de ce lexique et à la nécessité de mieux préciser la définition de l'emprise au sol dans le corps même du règlement.

A cet égard, il apparait nécessaire de rappeler que l'emprise au sol a pour objectif premier d'encadrer les formes urbaines et les capacités d'accueil d'un secteur mais qu'elle n'a pas pour objet de limiter les extensions ou agrandissements de constructions existantes, les constructions annexes telles que les abris de jardin, ou les piscines non-couvertes qui restent soumises aux règles relatives à l'artificialisation des sols (article 13 du règlement).

Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée, il est donc proposé de mieux préciser le champ d'application de l'emprise au sol dans le corps même du règlement écrit.

### ➢ Les modifications du PLU proposées

Modification du règlement écrit

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Définition figurant au lexique du présent règlement.

L'emprise au sol des constructions de la superficie totale de l'unité foncière est fixée à :
- 20 % maximum en UB,
- 10 % maximum en UBb,
- 40 % maximum en UBc,
- 20 % en Ube.

Seront exonérés de cette règle, les aménagements, les restaurations, l'agrandissement de bâtiments existants, les piscines non couvertes, les abris de jardin et les constructions publiques, dans la limite à la date d'approbation du présent règlement, de 35 m² de surface de plancher.

# PARTIE 3
# INCIDENCES DE LA PROCÉDURE SUR L'ENVIRONNEMENT

La procédure de modification simplifiée du PLU de Gratentour a pour objet de rectifier des erreurs matérielles conformément d'une part à la mise en compatibilité avec le projet du Boulevard Urbain Nord par la DUP prise par arrêté préfectoral en date du 05/12/2013, d'autre part à la 1ère modification du PLU approuvée par délibération du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2015.

La procédure de modification simplifiée a également pour objet :

- D'actualiser les références au code de l'urbanisme suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et au décret du 28 décembre 2015, re-codifiant ce dernier.

- De préciser la règle relative à l'emprise au sol afin de mieux encadrer certaines constructions comme les aménagements, la restauration, l'agrandissement modéré de bâtiments existants, les piscines non couvertes ou encore les abris de jardin.

Ainsi, au vu de la nature des objets de la présente modification du PLU, de portée réglementaire, celle-ci n'aura aucun impact négatif sur l'environnement ni même sur le Réseau européen Natura 2000 (situé à une distance importante de la Commune).