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



Plan Local d'Urbanisme

2ème Révision approuvée par DCC du 11 octobre 2012
1ère Modification simplifiée approuvée par DCC du 19 décembre 2013
Mise En Compatibilité du PLU (PEX) approuvée par DCC le 11 juin 2014

1ère Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 29/06/2017

1 - Rapport de présentation

- **Notice explicative**

AUSSONNE
Commune hors du Commun.

aua/Toulouse
aire métropolitaine

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

PLU de Toulouse Métropole – Commune d'Aussonne

Modification n°1
mise à l'enquête publique du 31 janvier 2017 au 2 mars 2017 inclus

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

---

1 - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE 4

1.1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme 4
1.2. Exposé du choix de la procédure et mise en œuvre prévisionnelle 4
1.3. Objet de la première modification du PLU 6

2 - PROCEDURE DE LA 1ERE MODIFICATION DU PLU 7

2.1. Enquête publique 7
2.2. Notification du dossier aux personnes publiques associées 7
2.3. Planning de la procédure de modification du PLU 7

3 - EXPOSE DES MOTIFS DE MODIFICATION 8

3.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone de « Lou Pintre » s'inscrivant dans le respect du PADD 8
3.2. Modifications réglementaires au regard de la loi ALUR 44
3.2.1. Accompagnement de la suppression du COS suite à l'application de la loi ALUR en zones UB, UC, UD 44
3.2.2. Intégration de règles permettant l'accueil de mixité sociale en application de l'article L 151-15 et de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme sur les secteurs UB, UC et UD 44
3.3. Mise à jour et actualisations réglementaires 49
3.3.1. Mise à jour réglementaire 49
3.3.2. Actualisations des Emplacements Réservés 54
3.3.3. Actualisations des annexes et mise à jour des références au Code de l'Urbanisme 56
3.3.4. Mise à jour des annexes 57

4 - INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 59

5 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES 61

1 - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

1.1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

Depuis le 24 décembre 2008, la Communauté Urbaine Toulouse Métropole possède la compétence de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le PLU de Toulouse Métropole – commune d'Aussonne, comme les documents des 36 autres communes qui composent le territoire communautaire, est donc géré par l'agglomération.

Toulouse Métropole, conformément aux dispositions de l'article L.153-41 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme lance le projet de 1ére modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune d'Aussonne.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Toulouse Métropole – commune d'Aussonne a été approuvé par délibération du conseil communautaire de Toulouse Métropole en date du 11 octobre 2012 (révision générale n°2). Une modification simplifiée a été approuvée par délibération du conseil communautaire de Toulouse Métropole le 19 décembre 2013. Suite à une Déclaration de projet concernant l'implantation du futur Parc des Expositions de Toulouse Métropole sur la commune d'Aussonne, une Mise en compatibilité du PLU Toulouse Métropole – commune d'Aussonne a été approuvé par délibération du conseil communautaire de Toulouse Métropole le 11 juin 2014.

La présente procédure constitue donc la 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune d'Aussonne.

1.2. Exposé du choix de la procédure et mise en œuvre prévisionnelle

- **Champs d'application de la procédure**

A la demande de la commune d'Aussonne, Toulouse Métropole, l'autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire, en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté de mise en œuvre en 21 décembre 2016.

Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.153-41 à L 153-44 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, une modification du PLU peut être décidée par le Président de Toulouse Métropole et approuvée par délibération du Conseil de la Métropole après notification aux personnes publiques associées et enquête publique, lorsque le projet de modification :

- ☛ Porte uniquement sur le règlement et les orientations d'aménagement sans remettre en cause l'équilibre du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- ☛ A pour effet:
  1° soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  2° soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- ☛ Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

Les évolutions proposées par le projet de 1ère modification s'inscrivent dans le cadre des orientations fixées par le PADD du PLU de la commune d'Aussonne.

Ces évolutions proposées du PLU d'Aussonne vise à :

- Favoriser le renforcement de la mixité sociale sur la commune ;
- Permettre l'adaptation du PLU aux projets de secteurs ;
- Adapter le document d'urbanisme aux évolutions législatives et réglementaires, notamment avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Le projet de 1ére modification respecte donc les conditions requises par l'article L.153-41 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme et seront donc menées dans le cadre de cette procédure de modification du PLU.

Déroulement de la procédure

Contenu du dossier

Le dossier devra contenir :

- Un rapport de présentation justifiant et exposant les changements envisagés (extrait des pièces graphiques et écrites des modifications envisagées). Les justifications devront également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., 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 ne comportent pas de graves risques de nuisances.
- Les pièces règlementaires graphiques et écrites présentant les modifications apportées.
- Les annexes complétées au dossier de modification.

Notification

L'intercommunalité, Toulouse Métropole, doit notifier le dossier de modification, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) désignées à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête Publique

Le présent dossier correspond au projet présenté à l'enquête publique. L'enquête publique est prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole, elle se déroule du 31 janvier 2017 au 2 mars 2017 inclus.

Le Conseil Municipal donnera son avis sur le dossier de modification préalablement au Conseil de la Métropole prévu en juin 2017 qui approuvera la présente modification.

1.3. Objet de la première modification du PLU

OBJET 1 *ADAPTATION DU PLU A L'EVOLUTION DES PROJETS DE SECTEUR : LOU PINTRE*		
	Type de modification	**Pièces du PLU modifiées**
	Ouverture à l'urbanisation de la zone de Lou Pintre	Règlement écrit / règlement graphique
	Instauration d'une Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone de Lou Pintre	Orientation d'aménagement et de programmation

OBJET 2 *RENFORCEMENT DE LA MIXITE SOCIALE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL SUITE A L'APPLICATION DE LA LOI ALUR*		
	Type de modification	**Pièces du PLU modifiées**
	Encadrement de la constructibilité des zones **UB**, **UC** et **UD** et suppression du COS	
	Modification du pourcentage de logements locatifs sociaux dans l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat	Règlement écrit
	Instauration d'emplacements réservés pour le logement (ERL)	Règlement écrit / règlement graphique

OBJET 3 *MISES A JOUR DU PLU ET ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES*		
	Type de modification	**Pièces du PLU modifiées**
	Evolution du zonage avec suppression d'un secteur **UDa** en **UD** suite à la réalisation du réseau d'assainissement	Règlement graphique
	Modifications réglementaires en vue de permettre une meilleure application lors de l'instruction	Règlement écrit
	Evolution des emplacements réservés	Règlement graphique / Liste des ER
	Actualisation des dispositions législatives et réglementaires Actualisation des références au Code de l'urbanisme	Règlement écrit / annexes
	Mise à jour de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre (PEB et PPBE)	Règlement graphique / règlement écrit / annexes

2 - PROCEDURE DE LA 1ERE MODIFICATION DU PLU

2.1. Enquête publique

La présente modification sera soumise à Enquête Publique par arrêté du Président de Toulouse Métropole du 22 décembre 2016.
A la suite de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur donnera ses conclusions dans un rapport joint au présent dossier de PLU.

2.2. Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU conformément à l'article L-132-7 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête, notamment aux personnes publiques suivantes pour information :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,
Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
Madame la Présidente du Groupement HLM de 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 et de l'Artisanat de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président de Tisseo S.M.T.C.,
Madame le Maire d'Aussonne
Messieurs les Maires des communes riveraines d'Aussonne.

Un commissaire enquêteur sera désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de 1ére modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune d'Aussonne.

2.3. Planning de la procédure de modification du PLU

Délibération de justification d'ouverture à l'urbanisation.
Arrêté de lancement de la procédure :
Elaboration du projet de modification du PLU
Notification du dossier PLU aux personnes ci-dessus pour avis

Arrêté

Mise à enquête publique de 31 janvier 2017 au 2 mars 2017 inclus

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

15 jours

- Enquête publique (+ nouvelle insertion dans les journaux)

1 mois

- PV de Synthèse
- Rapport du Commissaire Enquêteur

2 mois

- Modification du projet et réunions éventuelles

Délibération

Approbation en Conseil de la Métropole du 29 juin 2017

Mesures de publicité : affichage Mairie et Toulouse métropole + 1 journal départemental + recueil des actes administratifs.
Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil.

3 - EXPOSE DES MOTIFS DE MODIFICATION

3.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone de « Lou Pintre » s'inscrivant dans le respect du PADD

Cette modification porte sur une évolution nécessaire à la cohérence et la bonne mise en œuvre du PLU et notamment des objectifs édictés dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).Cette modification, souhaitée par la commune d'Aussonne, permettra de concrétiser des projets d'aménagement préconisés dans le PADD et assurer la mise en œuvre de l'accueil d'habitat définie par le PLH de Toulouse Métropole modifié le 17 décembre 2015 et prorogé jusqu'au 31 décembre 2018.

Afin de pouvoir renforcer l'accueil d'habitations sur le territoire d'Aussonne, il est proposé dans cette modification du PLU d'Aussonne d'ouvrir à l'urbanisation la zone **2AUo** du PLU correspondant au secteur de Lou Pintre.

Le site de Lou Pintre

D'une surface de 12 hectares, le secteur de Lou Pintre est situé entre le quartier de Prunel au Sud et le secteur d'habitat individuel diffus des Agassines au Nord, à l'interface entre le centre-ville et le Collège Germaine Tillon.

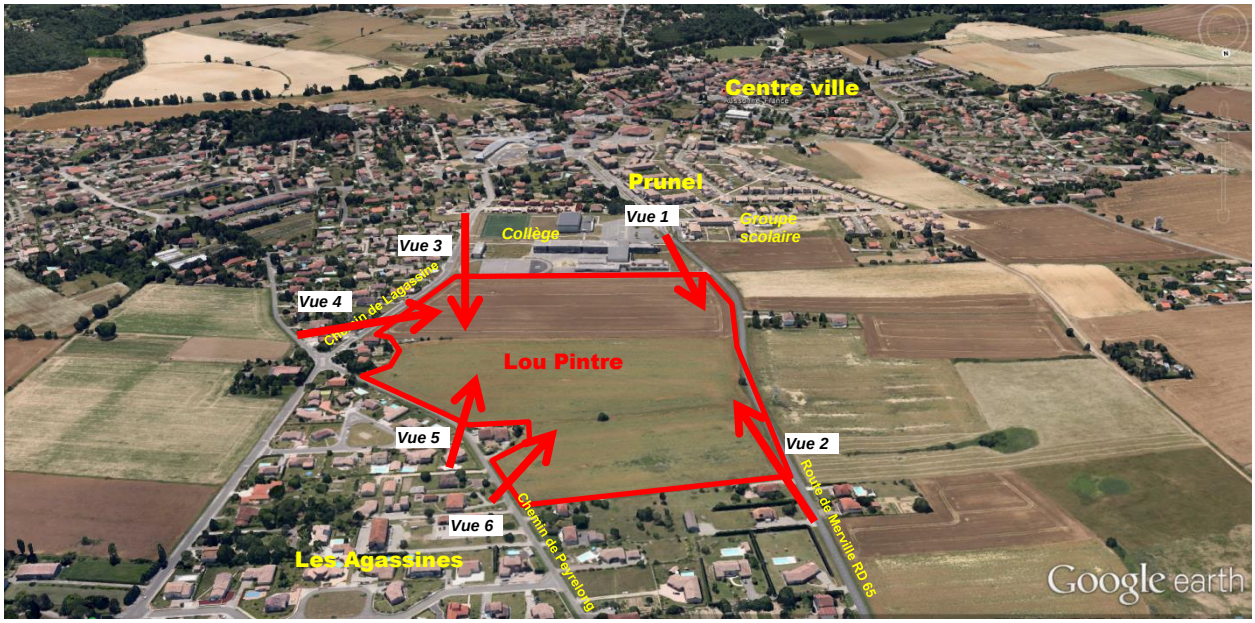
Le terrain du projet se présente actuellement comme un terrain libre de toute construction, ouvert à l'Ouest vers des espaces agricoles. Le terrain est bordé par, la RD 65 à l'Ouest (route de Merville), le chemin de Lagassine et chemin de Peyrelong à l'Est.

Le terrain est actuellement libre et cultivé et propriété à 90 % par des propriétaires privés non agriculteur et 10 % par la commune d'Aussonne.



Le site de Lou Pintre dans la commune d'Aussonne

Les vues du site





Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5



Vue 6

Les objectifs et programme du projet

Le programme d'aménagement prévoit la réalisation d'environ 270 logements offrant une grande diversité de typologies de bâti : petits collectifs, habitat groupé, intermédiaire et individuel. 35 % des logements seront destinés à du logement locatif social. La population attendue sur la zone peut être estimée à environ 600 habitants.

L'aménagement du site de Lou Pintre se réalisera autour d'une trame verte permettant de faire la jonction avec les zones d'habitat mixte de petits collectifs et maisons en bandes au Sud vers le centre-ville et Prunel et au Nord d'habitat moins dense des Agassines.

Les circulations et les accès seront limités sur l'ensemble du site permettant une desserte fonctionnelle de l'opération en supprimant tout trafic de transit en Est/Ouest. L'accès unique au quartier sera possible depuis la RD 6R grâce à un aménagement qui marquera l'entrée du quartier. Une sortie sera également possible vers les Chemins de Peyrelong et de Lagassine.

Les voies de desserte interne seront hiérarchisées et adaptées aux différents types d'habitat, en privilégiant les modes doux et les espaces de convivialité. En effet, il sera créé un maillage piétons-cycles important permettant de relier le centre-ville et les équipements de proximité tel que le Collège et le groupe scolaire.

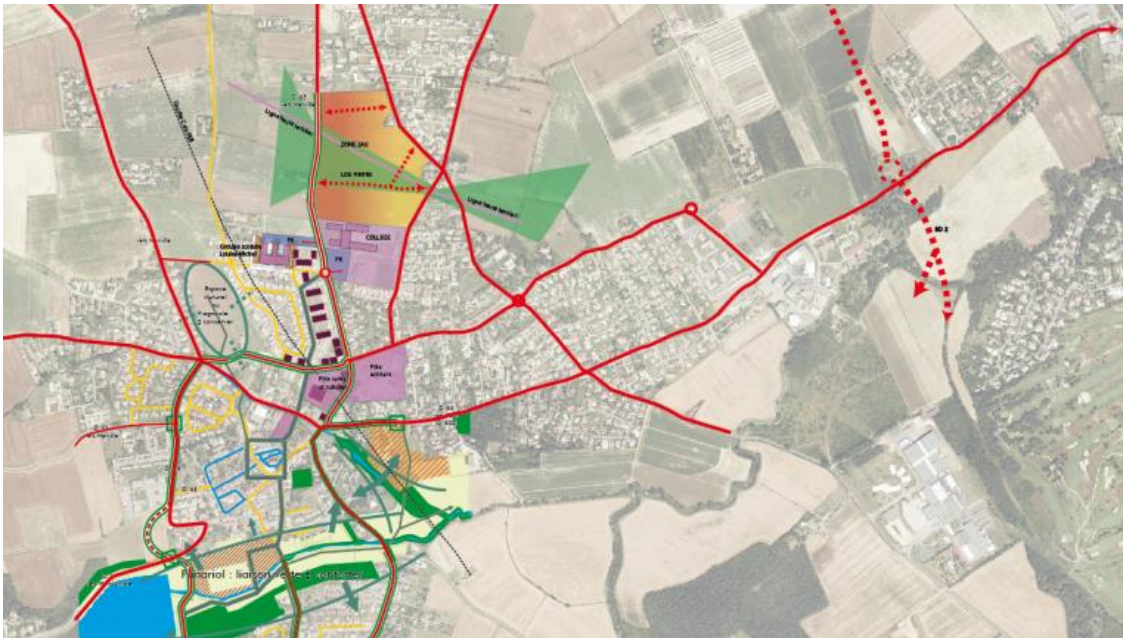


Illustration traduisant les principes d'aménagement du site de Lou Pintre

Les enjeux du projet de Lou Pintre

Les enjeux sont particulièrement forts sur le site de « Lou Pintre », considérant notamment :

- **une forte pression foncière** compte tenu de la pénurie de foncier observable dans la commune,
- **un positionnement stratégique au Nord de la commune** qui en fait un atout majeur pour le secteur et les équipements scolaires à proximité,
- **un site, en frange de village**, mélangeant terrains agricoles et liens entre le quartier de Prunel et des quartiers habitations pavillonnaires, nécessitant à la fois une valorisation, une réorganisation et des aménagements cohérents,
- **un lien étroit avec les espaces de nature** et le paysage agricole alentours,
- **une révision du SCoT en cours**, pouvant conférer au projet une dimension plus large que celle prévue initialement pour l'accueil de nouvelle population.



Le site dans son contexte urbain

Trois enjeux s'imposent donc pour l'aménagement du secteur :

⇒ Enjeu 1 : Renforcer l'unité et l'équilibre du territoire communal.

Le projet de Lou Pintre traduit sur le terrain la volonté de la commune énoncée dans le PLU « pour un aménagement équilibré du territoire communal ». Cette opération obéit donc à une logique concertée et à un plan d'ensemble cohérent.

A l'échelle de la commune, l'opération permet :

- **de maîtriser l'extension urbaine,**
- **d'accueillir de nouveaux habitants,**
- **d'aménager l'entrée Nord de la commune en fédérant des opportunités foncières peu disponibles compte tenu du Plan d'Exposition au Bruit et d'une ligne électrique traversant le site d'Est en Ouest.**

L'opération fédérera les opportunités foncières pour proposer un aménagement de l'espace public et une architecture d'ensemble qui marqueront de manière positive cette entrée de la commune.

A l'échelle du secteur, elle propose une intégration raisonnée et respectueuse de l'existant dans un quartier à dominante pavillonnaire au Nord. Les atouts naturels sont mis en valeur, la qualité de vie des habitants est respectée. C'est par ses qualités paysagères, architecturales et environnementales que le nouveau quartier Lou Pintre s'intègrera dans la commune d'Aussonne.

⇒ Enjeu 2 : Créer un quartier mixte où il fait bon vivre.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de 2012, la commune d'Aussonne a défini des orientations visant au « mieux vivre ensemble » de ses habitants. Le futur quartier de Lou Pintre s'inscrit dans cette logique pour améliorer le cadre de vie des Aussonnois.

A l'échelle de la commune, il permet :

- **de compléter l'offre de logements,**
- **d'accompagner le dynamisme les équipements communaux et le développement urbain avec l'arrivée de nouvelles populations.**

A l'échelle de Lou Pintre, il doit :

- **développer une diversité de l'habitat et renforcer la mixité sociale.** Comme indiqué dans les orientations d'aménagement de la zone (voir PADD du P.L.U approuvé en 2012) et les logements aidés (logement locatif social) représenteront 35 % du parc. Des logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes handicapées pourraient aussi s'intégrer dans le programme d'aménagement du secteur.
- **développer si possible des services de proximité.** Les activités (services de proximité) se verront définir des conditions d'implantation dans un souci de gestion durable et raisonnée des espaces (locaux, accès, stationnement).

⇒ Enjeu 3 : Concevoir durablement un quartier vert.

Pour ce nouveau quartier, la commune entend prendre en compte les impératifs du développement durable à toutes les échelles de conception du projet.

A l'échelle de la commune, le futur quartier doit :

- **créer et renforcer une articulation entre les quartiers** affirmant l'unité du territoire communal. Le projet prolonge le centre-ville au-delà du quartier de Prunel, le long de la route de Merville et de nouveaux liens seront créés par la mise en place de cheminements piétons et cycles.
- **réaliser la jonction avec les zones agricoles et de natures existantes**, établissant une continuité paysagère avec une coulée verte Est/Ouest structurante.

A l'échelle du site de Lou Pintre, des espaces de qualité ouverts à tous pour :

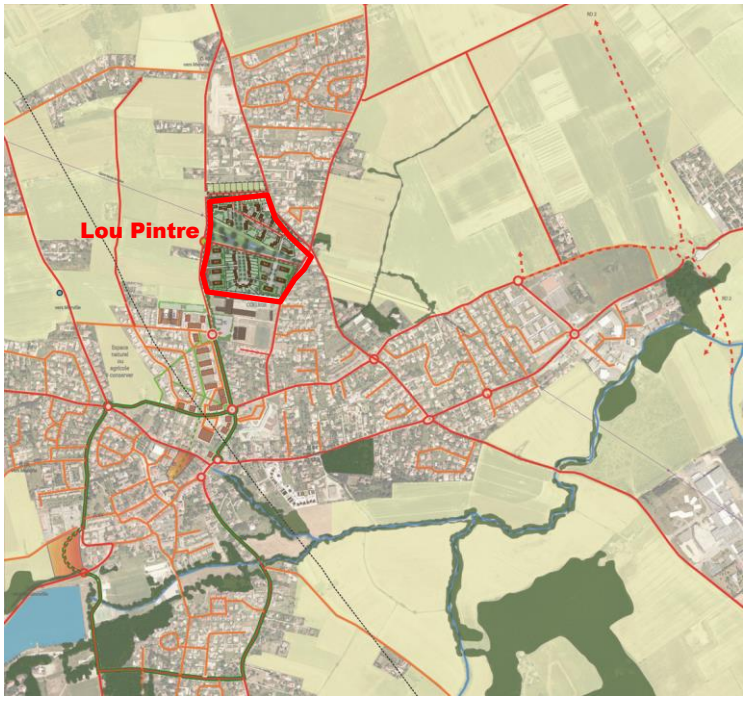
- **rendre plus accessible,** avec la création de nouveaux accès au site en privilégiant l'utilisation des modes de déplacements doux.
- **permettre une densité de constructions** offrant une utilisation rationnelle de l'espace, tout en se rapprochant des formes urbaines classiques présentes à Aussonne.
- **mettre l'accent sur la qualité de la construction** (choix des matériaux, économie d'énergie, récupération des eaux de pluie), un traitement approprié des espaces verts (économie d'eau et de traitements phytosanitaires), les circulations douces.
- **veiller à la gestion des ressources** (eau, énergie) et des impacts sur l'environnement (déchets, imperméabilisation des sols, produits chimiques) à chaque étape du projet ... ».

Les grands principes d'aménagement du projet de la Lou Pintre

Créer un quartier mixte durable, où habitat, équipement à proximité du site deviennent les atouts au service d'un véritable quartier durable.

Les principes d'aménagement énoncés obéissent à un processus de projet durable. Les réponses urbaines en termes d'aménagement sont globales et tendent à associer des aspects sociaux, économiques et environnementaux pour répondre aux enjeux de l'aménagement:

Un quartier à échelle de la commune d'Aussonne: la volonté affichée par la collectivité est d'accueillir un habitat mixte et diversifié, facteur d'intégration, en cohérence avec les besoins de la commune et de l'agglomération toulousaine. Le programme de logements sera varié, avec une offre qui sera équilibrée entre l'accession à la propriété et le locatif privé et social.
La vie de quartier doit être le point fort dans la programmation de du projet de Lou Pintre. Ainsi, aux logements seront associés les équipements scolaires voisins et des services de proximité ; par ailleurs, le fonctionnement de ces derniers sera rendu plus efficient par la valorisation de la zone et la création d'un réseau de circulations douces…



Le projet de Lou Pintre dans la commune

Principes pour des aménagements paysagers

Un quartier pensé avec et pour l'environnement.
Des principes d'urbanisation qui laissent la part belle au vert.

Le relief du secteur de Lou Pintre est quasiment inexistant. Il y existe de part et d'autre du site des espaces agricoles qui représentent un contexte environnemental à prendre en compte dans la composition urbaine et paysagère du site. Le passage d'une ligne à haute tension d'Est en Ouest impose aussi une composition paysagère pour préserver le cadre de vie des futurs habitants de Lou Pintre.

Ces éléments verts et agricoles et la servitude électrique ont structuré la composition générale du projet :

- Pour une continuité paysagère à valoriser, magnifiée pour offrir des espaces de vie et de loisirs de qualité aux habitants. Cet espace participe ainsi au lien paysager entre les différentes parties aménagées du projet. A ce titre, un recul des constructions est préconisé à toute construction par rapport à la future coulée verte.

- L'intérieur des futurs îlots bâtis, regrouperont plusieurs espaces verts communs sur les espaces publics.

Des espaces publics à valoriser :

- **L'entrée Ouest de l'opération en venant de la route de Merville** fait partie intégrante de cet espace dès l'arrivée dans une perspective arborée. Par son implantation en diagonale sur le site, la perspective d'entrée est magnifiée sur sa plus grande distance.
- **Les traitements des espaces publics et des espaces privés** sont également intégrés dans la composition d'ensemble : les espaces verts privés sont « ouverts » sur l'espace vert central, les cheminements piétons sont pensés globalement et en continuité avec l'existant, les perspectives sont conçues pour permettre une ouverture et une interpénétration des différents espaces.
- **Le traitement des limites est aussi prépondérant dans la composition**. Les espaces verts modèrent l'impact des vis-à-vis des riverains au Nord du projet et offrent aux habitations les plus denses une respiration généreuse vers le collège au Sud. Par ailleurs, les nouvelles constructions assurent l'articulation entre ancien et nouveau.
- **Un traitement particulier sera recherché pour la définition des matériaux employés.** Le processus de développement durable du projet sera respecté avant, pendant et après la réalisation de ces espaces.



Illustration des principes d'aménagement du projet Lou Pintre

En résumé :

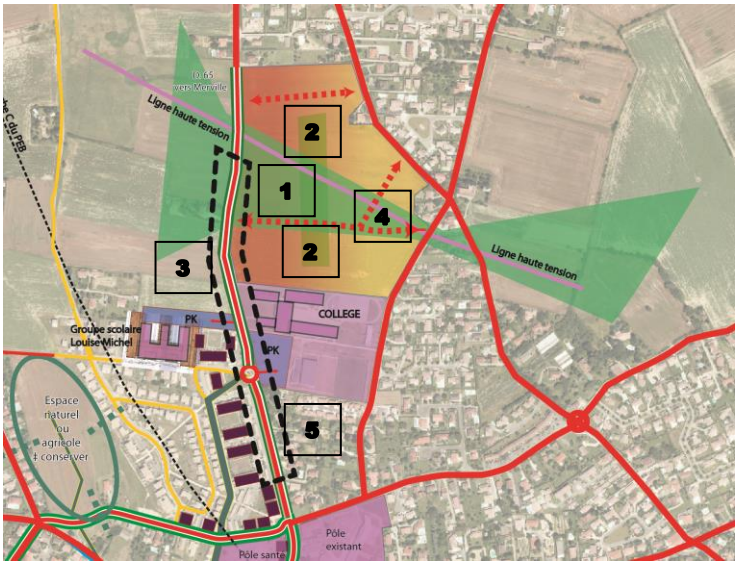
1- Une liaison transversale verte pour des liens interquartiers,

2- Un cœur vert au quartier vient accompagne la zone naturelle,

3- Des liaisons vertes pour relier le centre-ville à Lou Pintre,

4- Des liaisons pour des circulations en modes doux,

5- Une entrée de ville Nord à aménager.



Principes d'aménagement du projet Lou Pintre

Principes pour une mixité urbaine et sociale

L'ensemble du quartier de Lou Pintre, a pour principale vocation d'accueillir un habitat mixte composé majoritairement de logements.

Le projet sera créé pour répondre aux besoins de tous les ménages (jeunes couples, personnes âgées, en situation de handicap, ayant de faibles ressources…). L'offre comprendra donc des logements en accession à la propriété mais aussi des logements locatifs et différentes typologies d'habitat ont été retenues, en croisant densités acceptables et besoins en logement on retrouvera dans le quartier des maisons individuelles, de l'habitat intermédiaire et groupé et de petits collectifs (gabarit R+2) s'implanteront en bordure du quartier vers le collège.

Si possible des services de quartier seront implantés en articulation avec le quartier de Prunel et les bâtiments bordant la route de Merville.

Les bâtiments seront implantés en retrait par rapport à la route de Merville RD65; la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager soigné, dans la perspective de participer à la qualification positive de l'entrée de ville et du quartier vert.

Sur l'ensemble du quartier, la qualité et les attentes architecturales devront répondre à un certain nombre de critères dans le respect des dernières réglementations techniques environnementales (RT 2012, conclusions du Grenelle de l'environnement 2…).

En résumé :

- Une dominante de logements pour une offre mixte et diversifiée,
- Une façade sur la route de Merville (RD 65) qui accueille des logements collectifs,
- Le cœur vert structure les zones à urbaniser,
- Des zones d'habitat irriguées par des liaisons vertes,
- Une entrée de ville à valoriser,
- Un accueil possible pour des équipements de proximité et services publics.

Principes pour une densité maîtrisée

L'urbanisation globale du quartier s'organise sur la base d'une densité graduée, assurant l'intégration la plus douce possible à l'habitat individuel environnant. Le travail sur la densité fait donc partie intégrante des enjeux du projet, conciliant la notion d'économie du territoire, d'énergie et plus généralement de ressources environnementales :

- **Le traitement des limites** vise à créer une intégration optimum avec le bâti existant.
- **Les continuités** sont recherchées pour permettre une transition progressive entre les différentes échelles adoptées.

Différentes densités sont donc proposées en fonction de la situation des logements sur le site :

- **Une faible densité en limite des habitations existantes vers le Nord du site**, par l'implantation d'un habitat pavillonnaire en vis-à-vis pour préserver la typologie existante,
- **Une densité moyenne en cœur de quartier de part et d'autre de la coulée verte**,
- **Une densité plus forte vers le Sud du projet vers le collège et en frontalité de la RD 65 et du chemin de Lagassine**… pour fédérer l'ensemble du projet autour d'un espace commun et rendre accessible au plus grand nombre d'habitants, les qualités intrinsèques du site.

En résumé :

- Une faible densité, par l'implantation d'un habitat pavillonnaire en vis-à-vis de celui existant aux alentours pour préserver la typologie et mieux s'intégrer dans l'environnement urbain,
- Une densité moyenne en cœur de projet et de part et d'autre de la coulée verte,
- Une densité plus forte en frontalité de la RD 65 et chemin de Lagassine pour fédérer l'ensemble du projet autour d'un espace commun et rendre accessible au plus grand nombre d'habitants, les qualités intrinsèques du site.

Principes d'accès et de desserte

⇒ *Permettre une desserte fonctionnelle et ouvrir le quartier*

Le principe de base des dessertes est celui d'un quartier où tous les déplacements de proximité (domicile, école, centre-ville, services, …) peuvent s'effectuer à pied ou à vélo, dans des conditions de sécurité, de qualité de parcours et de lisibilité. La place du véhicule individuel, que ce soit à l'arrêt ou en circulation, n'est pas niée, mais maîtrisée.

Trois niveaux de voies organisent les flux de véhicules :

1- Maillage principale (1)

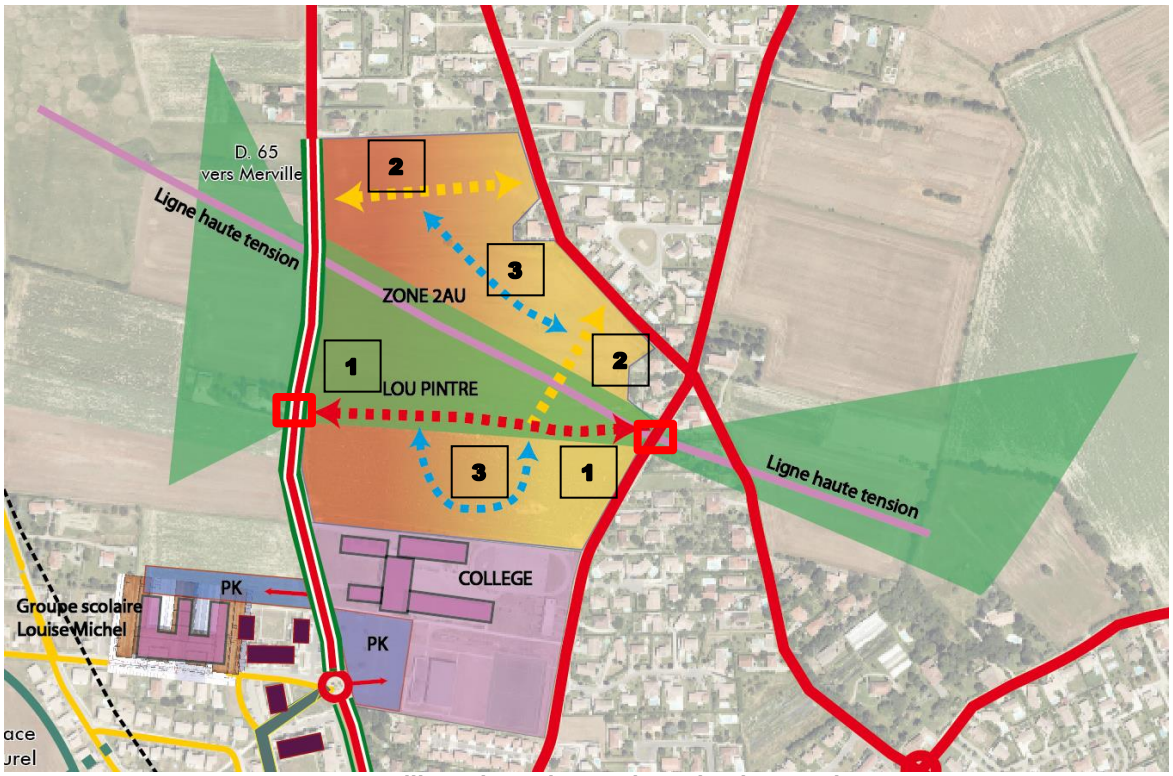
- Sur un axe Est/Ouest, l'entrée route de Merville (RD 65) et chemin de Lagassine, à double sens sur un trajet relativement court, permet l'accès principal à l'ensemble du quartier et offre une perspective visuelle sur le site et de la coulée verte.
  Cette entrée sera plantée de part et d'autre de la chaussée, en alternance avec des places de stationnement prévues pour les visiteurs.
- Un accès supplémentaire vers le chemin de Peyrelong

2- Maillage secondaire (2)

- La voie secondaire au Nord étend le maillage existant : elle réalise la jonction avec les quartiers limitrophes, entre le RD 65 et chemin de Peyrelong et dessert les habitations des parties Nord du secteur.

3- Maillage tertiaire (3)

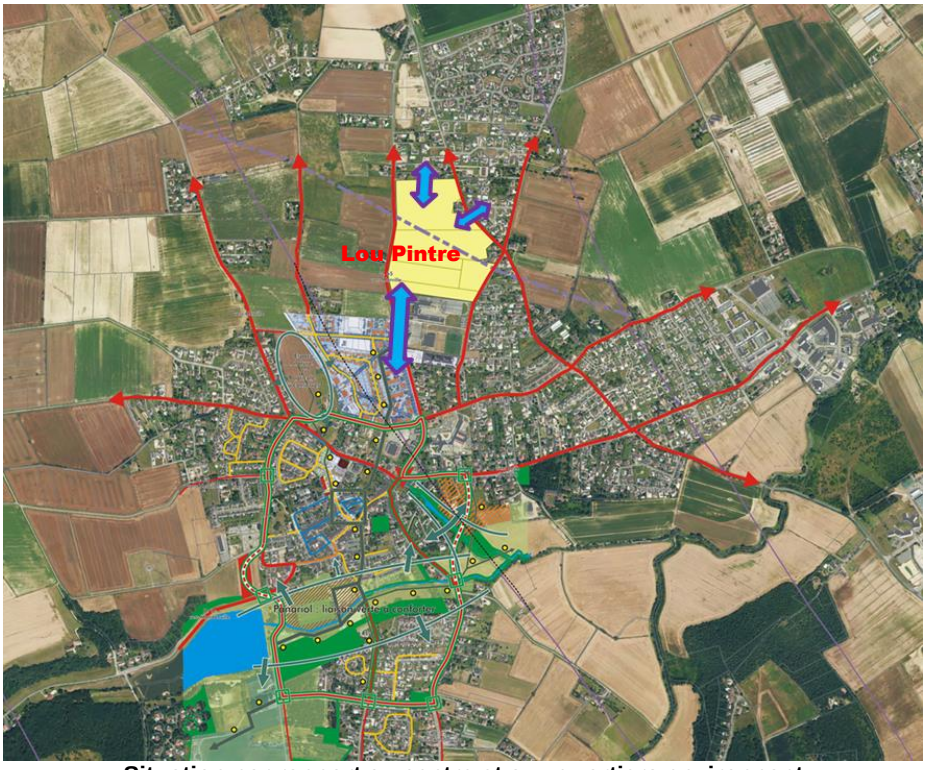
- Les voies tertiaires ou venelles. Elles constituent des voies de dessertes internes aux îlots d'habitations situées sur les différentes parties internes au projet.
  Des espaces à usage mixte pour permettre la desserte d'un nombre réduit d'habitations. Elles sont des espaces collectifs appropriables par les habitants pour un usage complémentaire à celui des jardins privés. Elles permettent de favoriser la sécurité des piétons et des vélos.



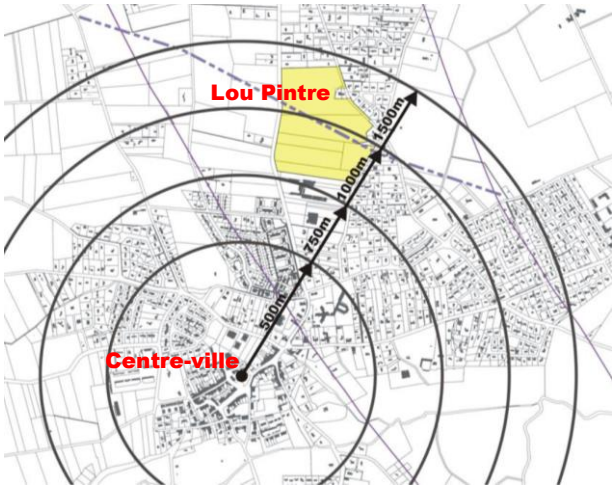
Maillage des voies sur le projet de Lou Pintre

Favoriser les déplacements des modes doux et encourager à des modes de déplacements alternatifs à la voiture :

Les modes de déplacement doux font partie intégrante de l'organisation du quartier ; les cyclistes et les piétons disposent d'une grande liberté de parcours. L'opération sera maillée par les cheminements piétons, facilitant l'accès au cœur vert du projet et aux quartiers limitrophes.



Situation par rapport au centre et aux quartiers environnant



Distances au centre-ville environ 10mn à pied et 5mn en vélo

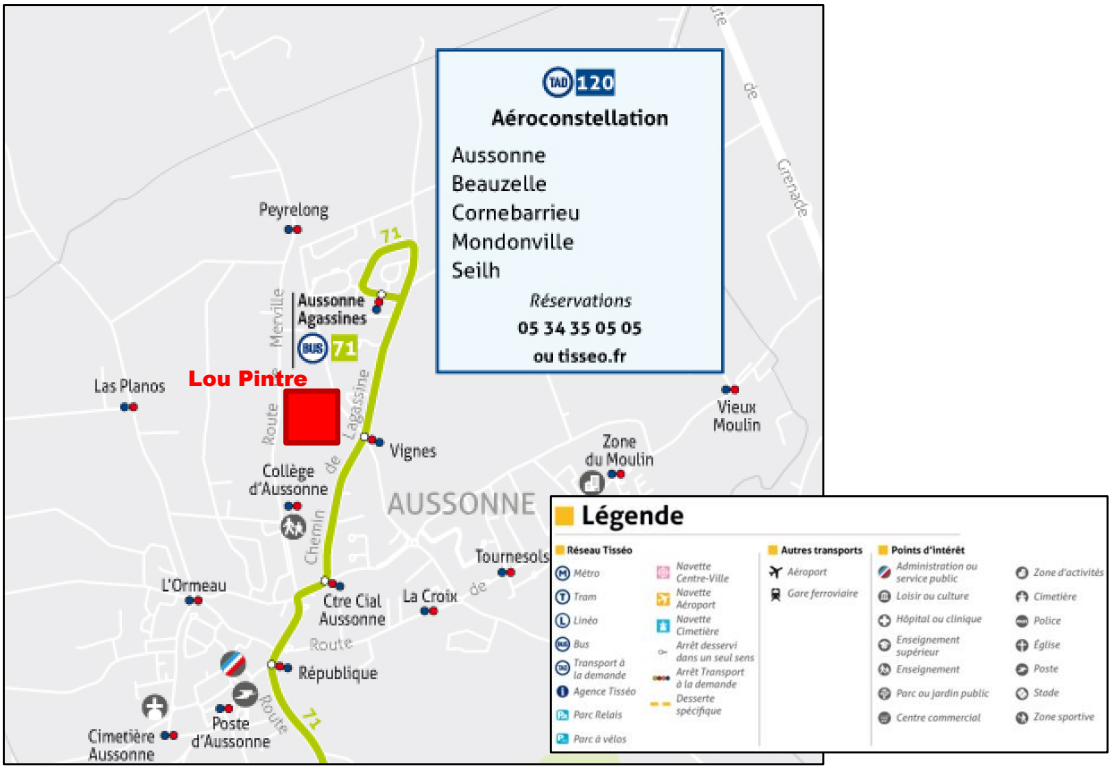
La place de la voiture a été minimisée sans pour autant l'oubliée.
L'accès de l'opération se fera depuis la RD 65, le chemin de Lagassine et le chemin de Peyrelong sur de nouveaux embranchements. Ils seront valorisés par de nouveaux carrefours sécurisés (voir les détails du maillage décrit précédemment).

L'usage des transports en commun est pris en compte.
La desserte en transports en commun est assurée aujourd'hui par la ligne de bus 71 sur le chemin de Lagassine. Elle jouxte le projet et permet une liaison vers Aéroconstellation et Andromède pour une correspondance par le tramway ligne 1 vers Toulouse.

Deux lignes de TAD, 118 et 120 du réseau Tisseo sont disponibles au niveau du Collège (Sud de Lou Pintre) et au point appelé « Vignes » sur le chemin de Lagassine.

Des aménagements piétons-cycles, qui permettront aux habitants d'avoir un accès sécurisé et direct aux arrêts de bus et participeront au traitement des abords du chemin de Lagassine.

La ligne Arc-en-Ciel 62 du Conseil Départemental s'arrête aujourd'hui dans le centre-ville sur l'avenue de la République située à environ 900 mètres du projet Lou Pintre.

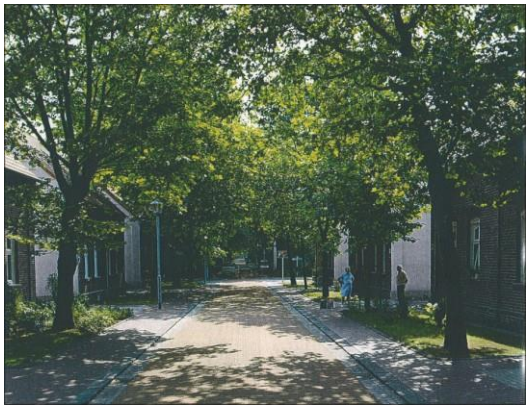


Le réseau de bus et TAD

Exemples de réalisation de mail planté



Exemple de réalisation de venelle



En résumé :
- Une entrée du projet constituée par un nouveau carrefour sur la RD65 et Chemin Lagassine,
- Des entrées secondaires au Nord sur la RD 65 et chemin de Peyrelong,
- Un système viaire hiérarchisé privilégiant des accès résidentiels pacifiés,
- Des liaisons douces faisant partie intégrante de l'organisation du quartier.

Incidence du projet sur l'environnement

- **Contexte géologique**

  Prenant place sur la basse terrasse garonnaise, le projet est envisagé sur un secteur dont le relief est très peu marqué. Le sol, formé d'alluvions limoneuses, se divise en deux couches distinctes, constituées d'argiles limono-sableuses entre 0,4 et 2 mètres puis de graves argilo-sableuses entre 2 et 6,80 mètres.

  Une nappe phréatique située entre -2,80 et -6,80 mètres est identifiée à proximité immédiate du site, mais la lithologie du sol rend les échanges hydrologiques faibles (perméabilité comprise entre 2,2 et 3x10-6 m/s).

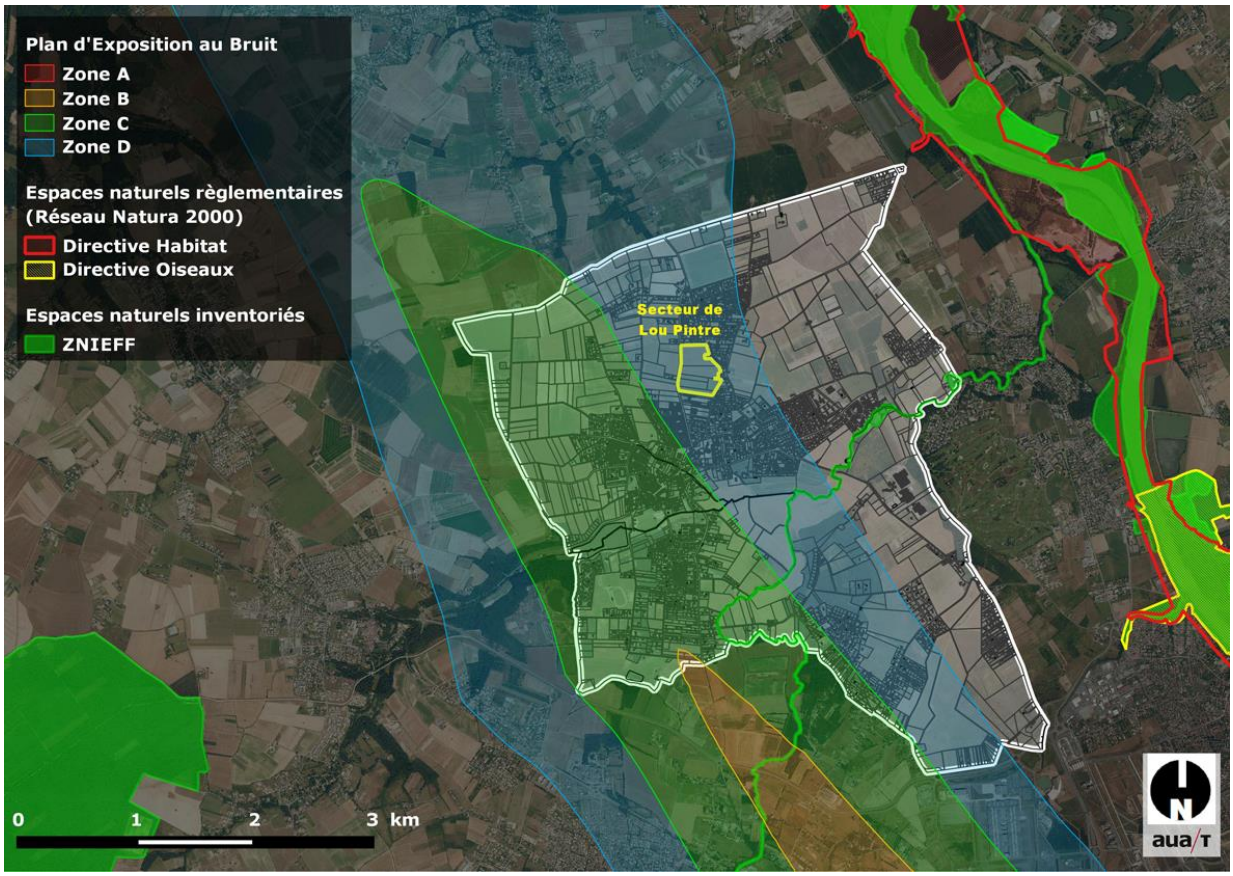
  Qualité des eaux

  La qualité générale pour l'eau potable est conforme aux normes en vigueur.

  La commune dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif (eaux usées / eaux pluviales) présent en périphérie du site sur la route de Merville et les chemins de Lagassine et Peyrelong.

- **Milieu naturel**

  Le projet n'est concerné par aucun site naturel protégé ou recensé. Cependant, elle se situe à proximité d'une Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) liée à la Garonne et de deux zones importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) et d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) Natura 2000 liées à la Garonne.



Zones naturelles protégées ou recensées. Source : DIREN Midi Pyrénées.

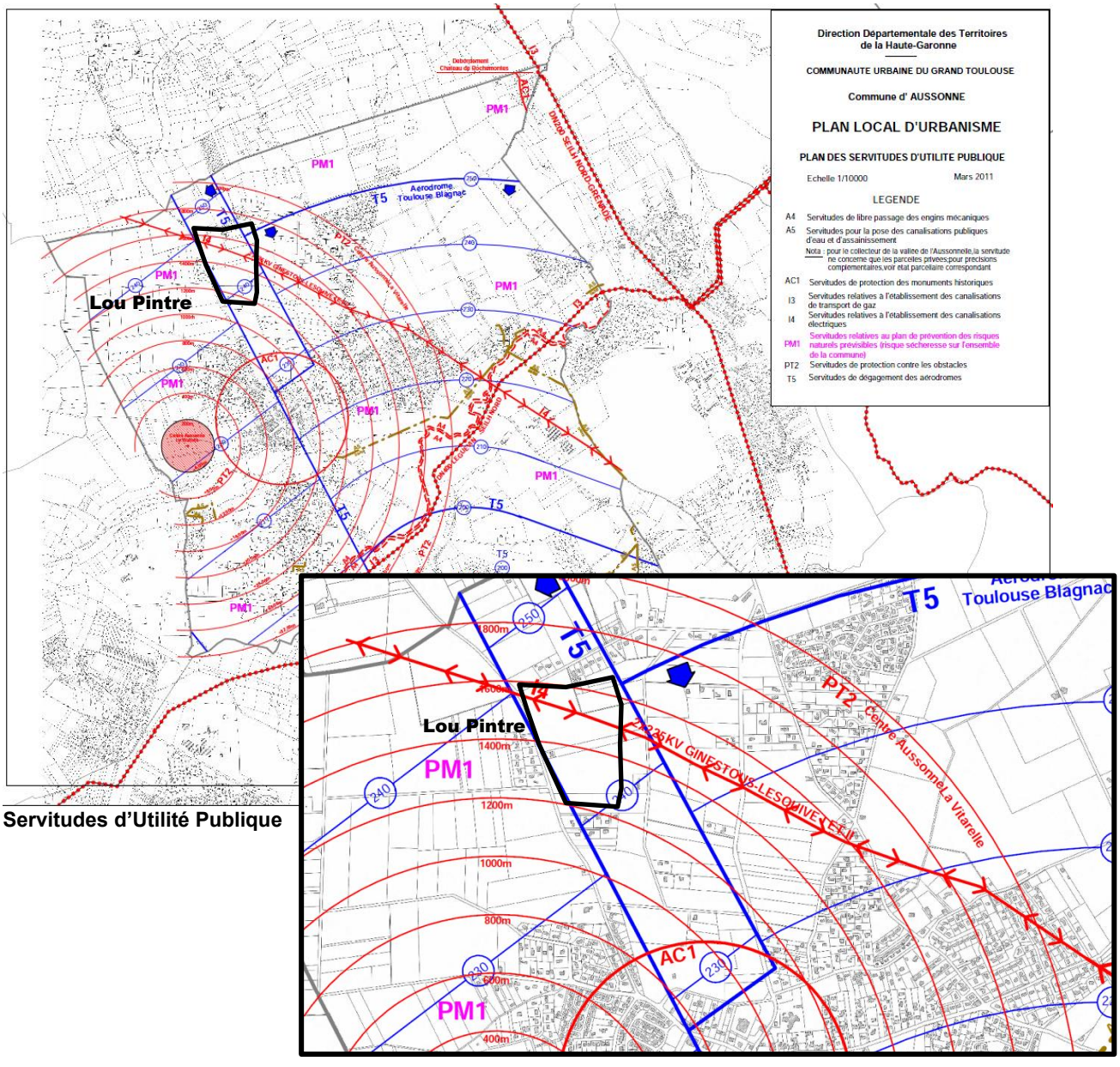
- **Paysage et patrimoine culturel et architectural**

Le paysage de ce secteur à dominante agricole offre de larges perspectives visuelles intéressantes qui montent légèrement sur un coteau.

Aucun édifice ou site n'est recensé ou protégé au titre de la loi sur les monuments historiques de 1930 sur la commune d'Aussonne.

- **Risques et nuisances**

- La zone du projet est bordée au Sud par la RD 65 qui supporte un trafic inférieur à 5 000 véhicules/jours. A ce titre, elle ne fait pas partie du classement au titre des « voies bruyantes » par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014.
- Le site du projet de Lou Pintre est concerné par la Courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).
- Le site du projet de Lou Pintre est concerné par la servitude I4 imposée par une ligne à haute tension : *I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : Ligne à 2 circuits 225 kV : GINESTOUS - LESQUIVE I et GINESTOUS - LESQUIVE II, Déclaration d'utilité publique R.T.E - T.E.S.O, G.E.T. PYRENEES, 87 Rue Jean Gayral, 31200 TOULOUSE*



Servitudes d'Utilité Publique

Contexte agricole

- **L'agriculture à Aussonne**

Localisée sur les coteaux du Gers à l'Ouest de la métropole toulousaine, sur des anciennes terrasses d'alluvions de la Garonne, avec des sols à bonne valeur agronomique, Aussonne dispose d'un potentiel agricole non négligeable.

Néanmoins, sur les 30 dernières années, le nombre total d'exploitations agricoles a diminué de près de 85 % ; il est passé de 42 à 7. Même si l'agriculture s'est fragilisée au cours des 3 dernières décennies, cette baisse reste proche de la régression départementale.

Sur ces 7 exploitations 6 ont un chef d'exploitation âgé de moins de 60 ans et deux de moins de 40 ans, il s'agit d'entreprises professionnelles en activité en phase de stabilité qui jouent un rôle dans le maintien de l'activité agricole à long terme.

Sur ces exploitations, environs 300 ha bénéficie d'engagement contractuel qualitatif type BCAE et AB à forte valeur ajoutée.

Malgré cette diminution du nombre d'exploitations, la Surface Agricole Utile (SAU) communale s'est maintenue. Les espaces destinés à un usage agricole occupent donc toujours une place assez importante à l'échelle de la commune, ce qui reflète bien le caractère péri-urbain d'Aussonne.

- **L'agriculture sur le secteur Lou Pintre.**

Ce secteur est constitué de deux ilots.

Le premier îlot PAC d'une surface de 7,04 ha au Nord a un bon potentiel agronomique et est exploité en fermage par un jeune agriculteur dont l'exploitation de 142 ha de SAU est économiquement stable et engagée dans une démarche de qualité (BCAE,AB).

Le second îlot PAC d'une surface de 4,85 ha au Sud a un bon potentiel agronomique et est exploité en fermage par un agriculteur dont l'exploitation de 350 ha de SAU est économiquement stable.

Le passage de terres cultivées en terres urbanisées sur le secteur Lou Pintre est à tempérer au regard du fait que l'impact de la disparition programmée de ces terres agricoles est compensée par le déplacement d'un pixel du SCOT GAT, autorisant l'urbanisation à Lou Pintre et là refusant donc ailleurs. Cette diminution des terres agricoles est donc à relativiser car elle reste localisée et n'impacte pas l'équilibre général du territoire couvert par le SCOT GAT.

Évaluation des incidences du projet sur l'environnement

- **Incidences et mesures sur les sols et sous-sols**

Le projet en lui-même n'aura pas d'impact sur la qualité des sols et des sous-sols de par son utilisation puisqu'il recevra seulement des habitations, Par contre la phase chantier pourra être à l'origine d'une contamination des sols. Le projet prévoit la mise en place de dispositifs pour limiter cette contamination :

- élaboration d'une procédure à tenir en cas de pollution accidentelle ou d'extraction de terres polluées,
- constitution d'un kit contenant des éléments absorbants pour les hydrocarbures, des bâches étanches, des consignes de stockages et d'élimination, ainsi que les modalités d'intervention du personnel,
- installation de toilettes chimiques sur la zone.

- **Incidences et mesures sur la qualité des eaux souterraines et superficielles**

Le projet n'aura aucune incidences sur la gestion des eaux usées puisqu'il prévoit le raccordement de la zone au réseau de collecte séparatif existant au niveau de la route de Merville et du chemin de Lagassine, pour rejoindre la station d'épuration de Seilh suffisamment dimensionnée pour réceptionner les eaux usées générées par le projet.
Par contre, le projet entraine une imperméabilisation des sols conséquente due à la construction de routes, bâtiments, parking, …

L'opération prévoit des techniques alternatives permettant de réduire les débits de ruissellement comme la création de noues, bassins paysagers ralentissant l'écoulement des eaux de pluie et des aires de stationnement privilégiant des matériaux perméables.
La phase chantier pourra également être à l'origine d'une éventuelle contamination des eaux par lessivage et entraînement de poussières, lessivage d'hydrocarbures, d'huiles et de métaux lourds, fuites éventuelle d'huiles et d'hydrocarbures générées par les engins et véhicules ou rupture des cuves de stockage, …

Pour limiter ces risques le projet met en place les mesures suivantes :
- le phasage des travaux pourra être programmé de façon à ce que les ouvrages de gestion des eaux pluviales soient réalisés les premiers afin de recueillir les eaux de ruissellement des terrassements,
- possibilité de mise en place d'aires étanches pour l'entretien des engins et le stockage de produits polluants,
- surveillance des rejets et des bassins étanches pour la rétention et la décantation des eaux polluées du chantier avant rejet au milieu récepteur.

- **Incidences et mesures sur les milieux naturels, la faune et la flore**

Les impacts négatifs sur la faune et la flore seront globalement faibles puisque la majorité de l'emprise du projet se fait sur des terres agricoles ne présentant pas un intérêt écologique très élevé. Seules les perturbations de la faune locale, installée sur les espaces de nature en limite du projet, sont envisageables notamment due aux nuisances sonores et éventuelles pollutions en phase travaux pendant les périodes de reproduction et de migration des espèces.

Afin de réduire ces impacts, le projet prévoit durant la phase travaux la mise en place d'aires de stationnement restreintes aux strictes surfaces nécessaires à la circulation des engins de chantier.
Les impacts résiduels seront fortement compensés par les techniques environnementales prévues par le projet : plantation d'alignements d'arbres, création d'une coulée verte et de bassins paysagers, permettant de faire la jonction avec les zones de nature existantes d'Aussonne.

- **Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine culturel et architectural**

Le projet va entraîner la disparition partielle de la trame paysagère visible depuis les habitations proches au Nord du projet et depuis la RD 65 (effet vitrine) : passage d'un paysage ouvert agricole à un paysage plus fermé urbanisé, essentiellement structuré par les réseaux viaires, cheminements piétons et habitations.
Cependant, les impacts du projet seront très positifs puisqu'il prévoit la mise en valeur du secteur à travers la réalisation :

- d'une large coulée verte et de bassins paysagers formant un axe végétal et humide structurant,
- d'espaces publics très largement végétalisés,
- d'espace bâtis dans une logique de continuité, tenant compte des habitations pavillonnaires existantes,
- d'une ambiance végétale locale variée et adaptée et d'un traitement paysager selon une unité d'ensemble des matériaux et végétaux choisis.

Aucune incidence du projet n'est à noter sur le patrimoine culturel et architectural.

- **Incidences et mesures sur les risques et nuisances.**

L'existence du projet de Lou Pintre va entrainer une augmentation du trafic routier due aux nouveaux utilisateurs de la zone. Afin de diminuer autant que possible ces nuisances, le projet prévoit de favoriser l'utilisation des transports en commun et de développer les modes de transports doux peu bruyants.
L'impact de la ligne à haute tension est pris en compte par la coulée verte du projet en évitant les futures constructions dans sa proximité.
Enfin, le projet aura une incidence au niveau des nuisances sonores qu'il entrainera sur son environnement durant la phase chantier. Pour les atténuer le projet prévoit l'utilisation

d'engins les moins bruyants possibles, des aires de stationnement localisées en retrait des zones d'habitations et des espaces naturels et des horaires de travail du personnel de chantier adaptés pour limiter les nuisances pour les riverains.

Le projet de Lou Pintre au regard du PLH et les attendus

La commune d'Aussonne est incluse dans le périmètre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Toulouse Métropole. Le PLH, approuvé le 17 mars 2011 et modifié le 17 décembre 2015 et prorogé jusqu'au 31 décembre 2018, est un outil de programmation d'une durée au moins égale à 5 ans qui permet d'articuler les politiques d'aménagement urbain à l'échelle de l'agglomération et d'aborder les problèmes d'habitat et de logement afin de garantir la mixité urbaine et la satisfaction des besoins en logements sociaux.

Le programme d'action territorialisé (2010-2015) du PLH fixe les objectifs suivants sur la commune d'Aussonne.

Extraits de la feuille de route du PLH de Toulouse Métropole sur la commune d'Aussonne.

Commune d'AUSSONNE

PLH prorogé 2014-2019 – Programme d'actions territorialisé

1. Données-clés

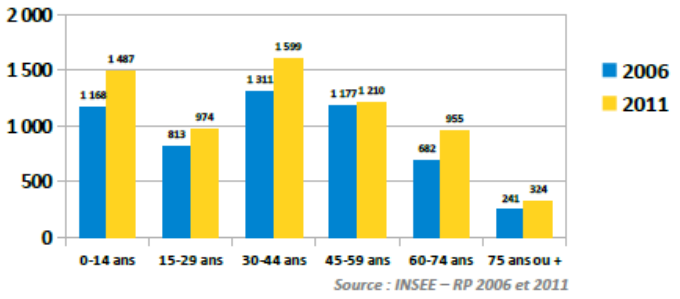
Démographie

	Population 2011[1]	Évolution annuelle 2006-2011[1]	Poids de population 2011 [1]	Taux de ménages avec enfants 2011 [1]	Taux de personnes âgées de 60 ans et +[1]
Aussonne	6 548	+ 4 %	0,9 %	45,6 %	19,5 %
Toulouse Métropole	714 332	+ 0,8%	100 %	29,1 %	18,6 %

[1] Source : INSEE, recensements de population 2006 et 2011

Evolution 2006-2011 de la population par tranches d'âge

Commune d'AUSSONNE



Source : INSEE – RP 2006 et 2011

La population de Toulouse Métropole poursuit sa dynamique de croissance, avec + de 6 200 habitants supplémentaires par an entre 2006 et 2012, à un rythme toutefois apparemment moins soutenu que précédemment : + 10 000 habitants par an entre 1999 et 2006. Les chiffres les plus récents laissent cependant entrevoir un retour de la croissance démographique vers un rythme plus élevé.

Aussonne est une commune de deuxième couronne, située en territoire de « développement mesuré » dans le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine sauf sur la partie Sud-Est en « ville intense », autour d'Aéroconstellation. La commune compte 6 548 habitants en 2011, ce qui représente 0,9 % de la population totale de Toulouse Métropole. Toutefois, sa population a augmenté 5 fois plus que la moyenne de Toulouse Métropole (avec une croissance démographique de 4% entre 2006 et 2011). Cette croissance particulièrement dynamique, signe d'une forte attractivité de la commune, est due en grande partie au solde migratoire (+3,0%) et, dans une moindre mesure, au solde naturel (+1% par an). Malgré une baisse de la part des ménages familiaux, la taille moyenne des ménages reste très élevée. En effet, en 2011, 45,6% des ménages sont des familles. Sur la période récente, un phénomène de vieillissement de la population s'amorce : 1/5 de la population communale est retraitée, mais avec seulement 4,9% de personnes de + de 75 ans, pour une moyenne à 7,2 % dans Toulouse Métropole.

*Modification n°2 / Prorogation du Programme Local de l'Habitat - Programme d'actions territorialisé - **page 27***

Enjeux habitat – Contraintes et outils au PLH

Enjeux démographiques et de l'habitat sur la commune

- Accueil de nouvelles populations dans un contexte foncier extrêmement contraint
- Maintien à domicile des personnes âgées
- Rattrapage de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU : tendre vers les 25 % de logements locatifs sociaux en 2025

Contraintes et difficultés de la commune

- **Commune fortement impactée par le Plan d'Exposition au Bruit**
- **Commune fortement impactée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (inondation)**
- **Contraintes liées aux espaces boisés classés, aux secteurs agricoles protégés au SCoT, à la zone de compensation liée au projet de Parc des Expositions.**

Document d'urbanisme – outils de mixité sociale

Document d'urbanisme :

- PLU

Outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL) (CU-L151-41-4°)

Objectifs territorialisés 2014-2019 au PLH

Objectifs communaux de développement et de diversification de l'habitat au titre de la modification-prorogation du PLH 2014-2019

Objectifs de production de logements 2014-2019 : 186 logements, soit 31 logements par an

Objectifs de diversité des logements 2014-2019 :

- Période triennale 2014-2016 : objectif légal fixé par l'État de 25 % du nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2013, soit 94 logements locatifs sociaux à programmer, soit 31 logements par an
- Les opérations permettant de réaliser des logements locatifs sociaux, listées ci-dessous et le très faible potentiel foncier mobilisable ne suffisent pas à mettre la commune en capacité d'atteindre les objectifs fixés par la loi.
- La commune s'engage à tendre vers l'objectif de logements sociaux mentionné cidessus par la mise en œuvre :
    - d'une veille foncière
    - du renforcement des outils réglementaires de mixité sociale (SPL et création d'ERL)
    - d'outils financiers
- Période triennale 2017-2019 : l'objectif légal sera fixé par l'État en 2017, à l'issue du bilan triennal de la période précédente, au regard de l'évolution du nombre de résidences principales.

Agenda 2025

Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux, la commune doit prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements en livrant, en plus du nombre de logements sociaux mentionnés dans l'objectif légal de rattrapage, un nombre de logements sociaux équivalant à 25 % du nombre global de logements produits sur le territoire.

Le projet Lou Pintre vis-à-vis du PLH de Toulouse Métropole

Le travail de réalisation des objectifs du PLH sur la commune d'Aussonne, suite à un constat du peu de potentiel foncier en diffus et de fortes contraintes liées au Plan d'Exposition au Bruit et au PPRi, implique la nécessité d'ouvrir le secteur de Lou Pintre.

Le projet de Lou Pintre au regard du SCoT

La commune d'Aussonne et Toulouse Métropole sont couverts par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande agglomération toulousaine approuvé le 15 juin 2012. Une 1ère révision arrêtée le 29 janvier 2016 qui sera approuvé dans le courant du 1er Semestre 2017.

Le projet de cette 1ère modification du PLU de Toulouse Métropole, commune d'Aussonne a dont l'objet vise l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lou Pintre sera compatible avec cette 1ère révision du SCoT.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT fixe « les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacement des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile » (article L. 122-1 du code de l'urbanisme).

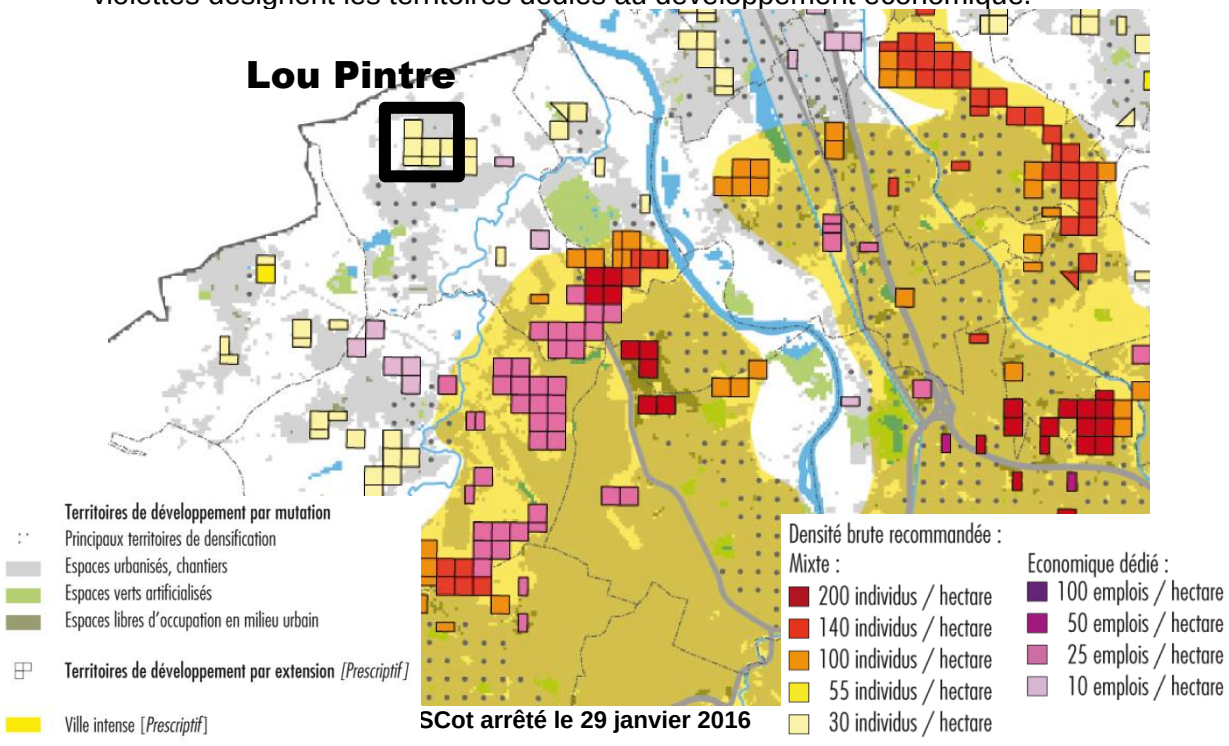
Un autre document, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), établit des prescriptions et des recommandations permettant la mise en œuvre des orientations énoncées dans le PADD et garantissant des cohérences urbaines, urbanisme-transport et environnementales.

Cohérence du projet d'ouverture du secteur de Lou Pintre avec la 1ère révision du SCoT qui sera approuvé au 1er Semestre 2017

Dans le SCoT, le secteur de Lou Pintre, situé en territoire de Développement mesuré est identifié comme un secteur d'accueil de mixité par extension urbaine sur 1,5 « pixel » dont la densité recommandée est de 30 individus/ha (soit 10 log/ha).
Les pixels sont un outil du SCoT utilisés pour représenter **les territoires de développement par extension** positionnés au-delà du tissu urbain existant. Leur localisation répond aux objectifs de polarisation, d'équilibre entre Ville intense et Développement mesuré et de diminution de la consommation foncière, tels que fixés dans le PADD du SCoT.

Chaque pixel doit être vu comme :

- un potentiel de développement d'environ 9 hectares,
- une localisation préférentielle ; une information géographique quant à l'implantation de l'urbanisation nouvelle sur le territoire, qui ne donne pas le détail du parcellaire ; ce sont les documents locaux (POS/PLU/i) qui définissent ce niveau dans un rapport de compatibilité avec le SCoT,
- une vocation définie ; les teintes orangées recouvrent les zones mixtes. Ces zones pourront accueillir de l'habitat et des activités économiques diverses et les teintes violettes désignent les territoires dédiés au développement économique.



SCot arrêté le 29 janvier 2016

Mobilisation des capacités de développement (pixels) pour le projet Lou Pintre

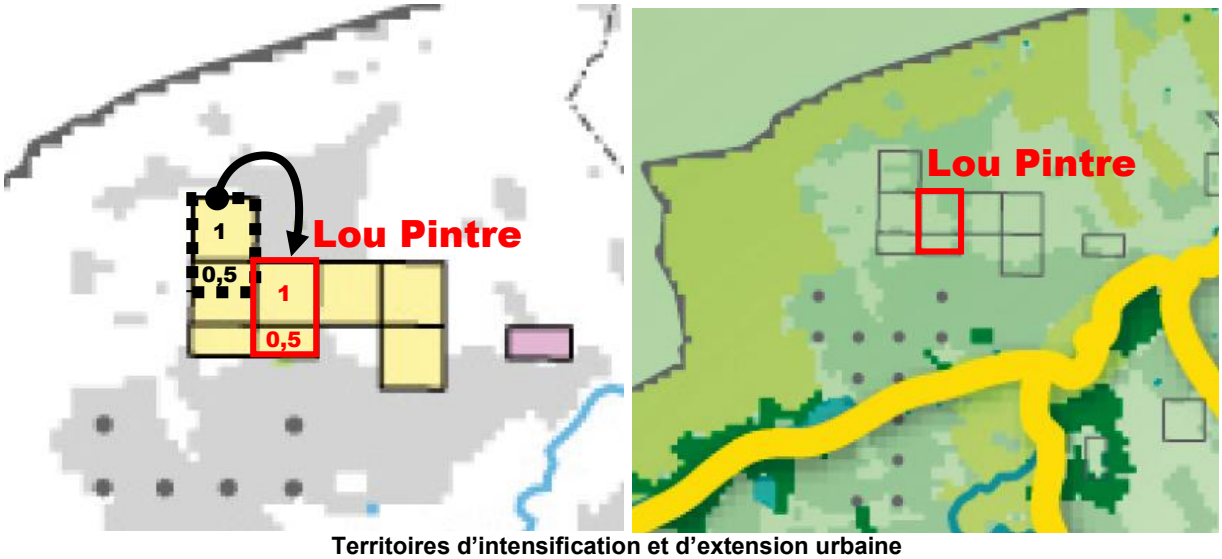
Grâce aux mesures énoncées dans la 1ère révision du SCoT (notamment sa prescription P51), il est possible, afin de rendre cohérent le développement des communes, d'utiliser des potentialités de développement non mobilisées (pixels sur des territoires agricoles) et de les transférer afin de les rassembler sur des secteurs à développer, comme ici le secteur de Lou Pintre.

La prescription 51 du SCoT vise ainsi à encadrer les modalités de transfert de potentialité d'accueil d'individus d'un pixel vers un pixel de densité recommandée supérieure ou égale, dans le respect des principes d'équilibre du développement et de polarisation. Cette prescription participe grandement à la maîtrise de l'étalement urbain, dans la mesure où elle favorise la préservation des espaces agricoles et naturels et limite la consommation de nouveaux espaces.

Afin de permettre à la commune d'Aussonne d'accueillir de nouvelles populations dans le respect de l'environnement général de la commune et du maintien de ses espaces agricoles et naturels, il est proposé dans cette procédure de modification de transférer un potentiel de 1,5 pixels (repérés sur la cartographie suivante) afin d'augmenter la capacité d'accueil sur le secteur de Lou Pintre. Ces 1,5 pixels ne pourront par conséquent plus être mobilisés pour l'aménagement futur du territoire d'Aussonne.

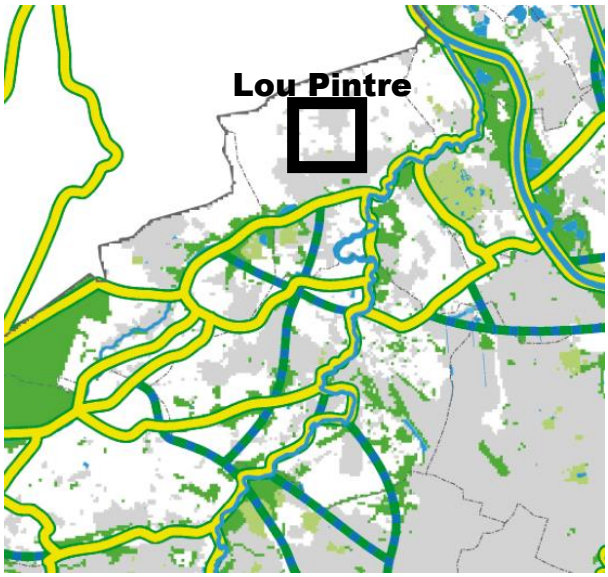
Pour le secteur de Lou Pintre, le transfert de potentiel d'accueil se lit de la manière suivante : 1,5 pixels de densité 30 individus par hectare (10 logements/ha) sont transférés vers 1,5 pixels (Lou Pintre) de densité équivalente. La carte ci-dessous permet d'identifier les pixels concernés par le transfert de potentiel d'accueil en indiquant la localisation initiale des potentialités d'accueil et leur nouvelle affectation. Ce transfert permet désormais d'envisager l'accueil sur le secteur d'étude de 60 individus par hectare.

En terme de logement, la capacité de production est calculée au regard des 2 x 1,5 pixels (3 pixels) mobilisés, représentant une surface théorique de 27 hectares pour 10 logements par hectare. Pour répondre à cette programmation et permettre l'équilibre économique de ce projet, le nombre de logements sera d'environ 270 logements.

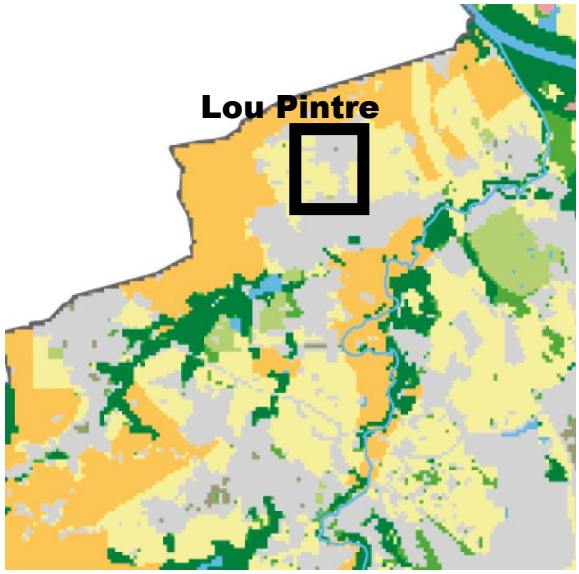


Territoires d'intensification et d'extension urbaine

Aucune liaison verte et bleue ne traverse le secteur de Lou Pintre et les terrains liés à ce projet ne bénéficient pas de protection particulière dans le SCoT.



Territoires naturels et agricoles



Territoires naturels et agricoles

Le projet de Lou Pintre reprend dans sa composition urbaine et paysagère et sa coulée verte Est/Ouest, les orientations du SCoT dans sa Prescription 17, « Le maillage constitué par les espaces de nature et les espaces verts artificialisés au sein du tissu urbain est préservé » et dans sa Recommandation 18, « De nouveaux espaces verts artificialisés peuvent être représentés par des espaces verts de proximité dédiés aux fonctions récréatives de détente et de loisirs ».

La compatibilité du projet Lou Pintre vis-à-vis du SCoT

Le projet de Lou Pintre :

- une densité d'environ 270 logements, pour une offre mixte et diversifiée compatible avec le transfert de pixels (Prescription 51),
- avec 35 % minimum de logements locatifs sociaux, organise la mixité sociale de l'habitat et permet le rattrapage pour combler le déficit,
- une coulée verte au cœur du quartier et des liaisons vertes qui participent à la construction des liaisons et l'ensemble des espaces verts et représentent plus du 1/3 du foncier du projet (Recommandation 18).

Pour l'ensemble de ces choix, les orientations prises pour le projet de Lou Pintre sont compatibles avec les prescriptions et recommandations du SCoT.

Le projet de Lou Pintre dans le PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2012 a planifié le projet de Lou Pintre dans les grandes orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et il l'a traduit dans le règlement graphique et écrit, à travers une zone 2AUo fermée à l'urbanisation.

Le projet de Lou Pintre dans le PADD du PLU du 11 octobre 2012

C'est le premier axe du PADD qui justifie l'aménagement futur du secteur de Lou Pintre. Le principe de cette première orientation du PADD **« Recentrer le développement urbain autour du cœur de village»** se décline en 3 grandes actions qui correspondent à la volonté d'assurer la diversité de l'occupation du territoire et de permettre un aménagement équilibré.

1.1 - Renforcer l'attractivité du cœur de village

1.2 - Créer des nouveaux quartiers en continuité avec le centre, au Nord et à l'Est de la ville, et limiter l'étalement urbain

1.3 - Proposer une offre en logement diversifiée et répondant aux besoins

AXE 1 - Recentrer le développement urbain autour du cœur de village

1.1 - Renforcer l'attractivité du cœur de village

Il s'agit de participer à la restructuration des espaces urbanisés, ainsi qu'à la revitalisation des centres, conformément à la loi Grenelle. Sur Aussonne, le cœur de village bénéficie d'aménagements contribuant à sa cohérence et à sa valorisation. Cette politique volontariste contribue à une certaine vitalité du centre urbain, et est poursuivie.

C'est dans cette 2ème action que le secteur de Lou Pintre est affiché comme secteur de développement futur :

1.2 - Créer des nouveaux quartiers en continuité avec le centre, au Nord et à l'Est de la ville, et limiter l'étalement urbain

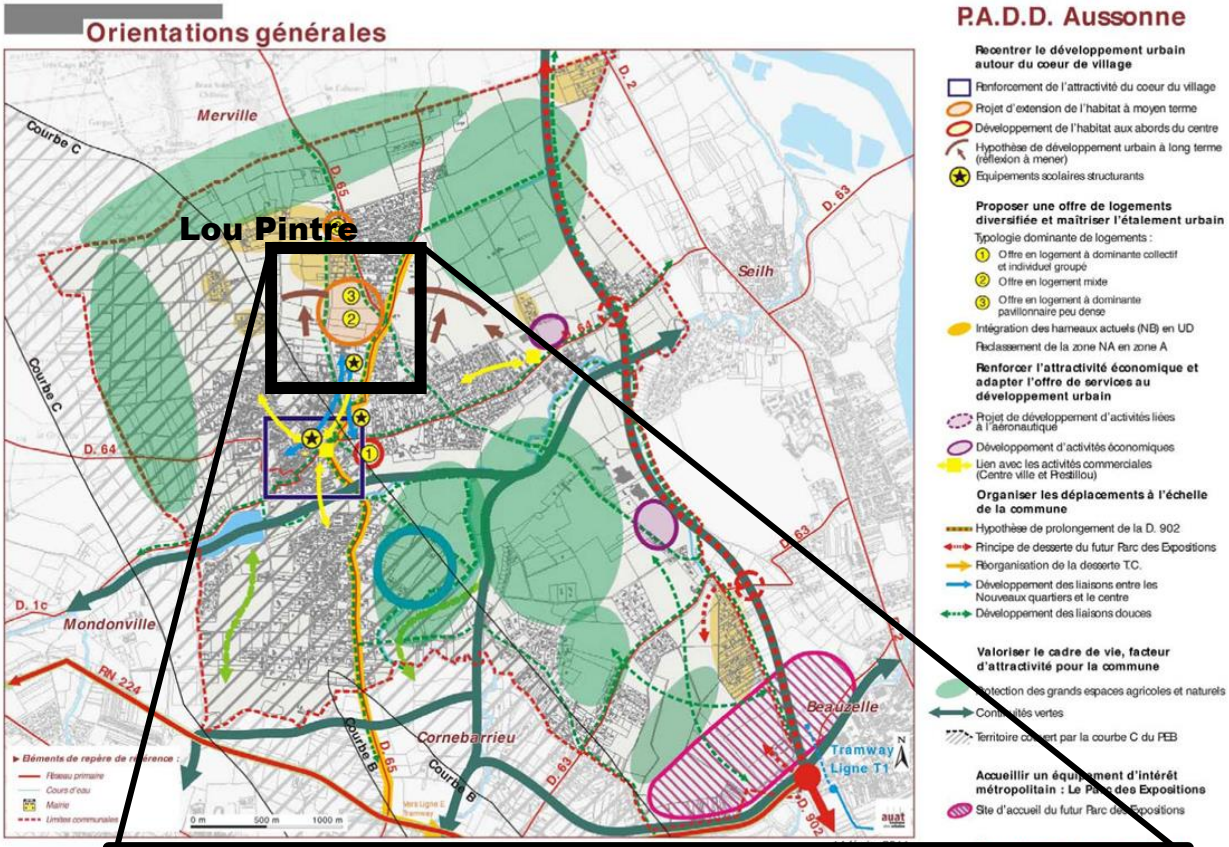
L'utilisation économe des espaces naturels guide le développement urbain d'Aussonne. En effet, la volonté est de poursuivre un développement urbain centré sur le cœur de bourg, en ne diminuant pas les espaces naturels. Ce développement se fait dans le respect d'un équilibre géographique entre emploi, habitat, commerces et services, sans créer ni développer de zones d'habitat éloignées des services et des équipements. Les obligations de déplacements sont ainsi diminuées, conformément aux objectifs énoncés par la loi Grenelle.

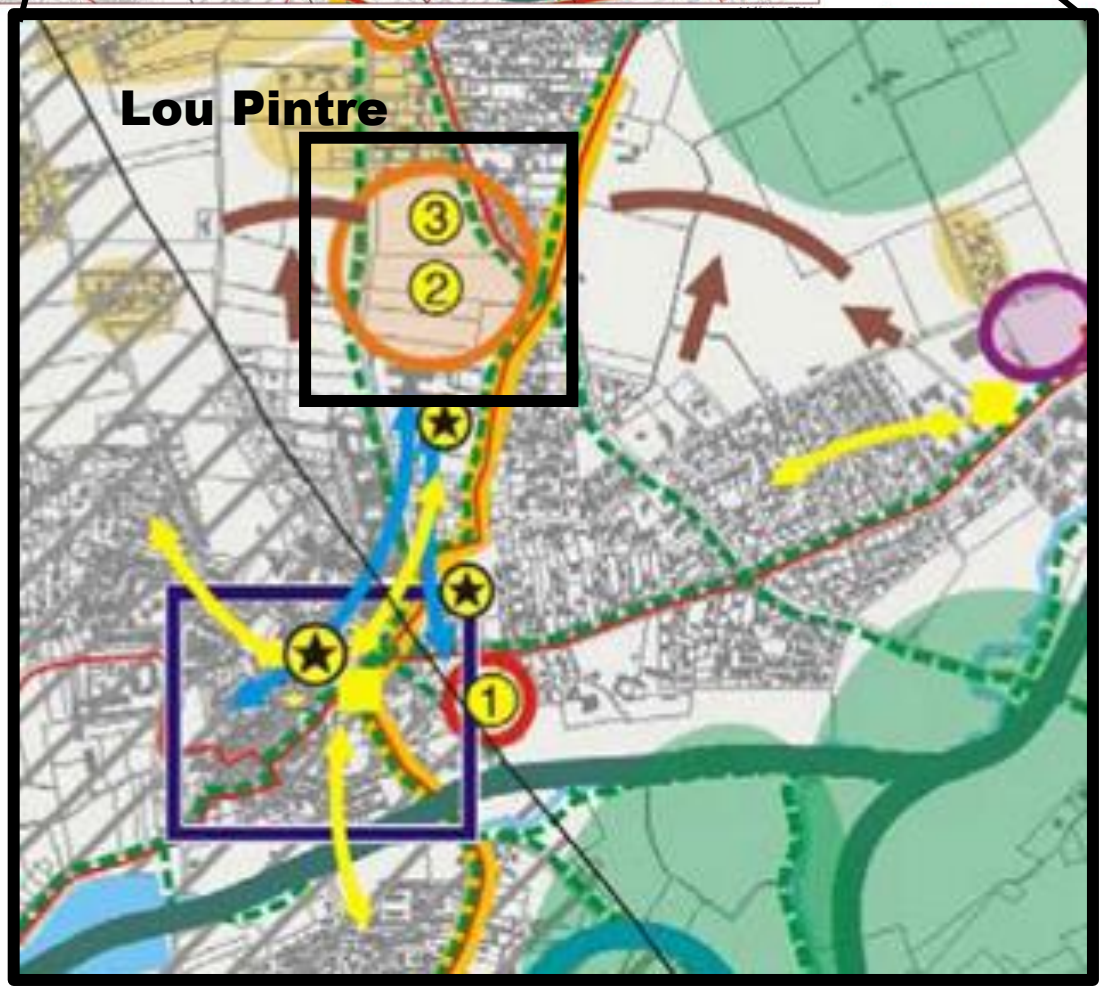
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont poursuivis, conformément à la loi Grenelle et au SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

- Un scénario d'aménagement qui s'est inscrit sur le long terme … :
  - Un principe de développement radio-concentrique de l'urbanisation autour de la RD 65 (route de Merville) et RD64 (route de Seilh)
  - Un développement urbain progressif et maîtrisé dans la partie Nord

- … et qui se traduit, dans le cadre du PLU, par un projet de développement urbain privilégié à moyen terme sur le site de Lou Pintre et par un accueil d'habitat sur une partie du lieu-dit « Village Est ».

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

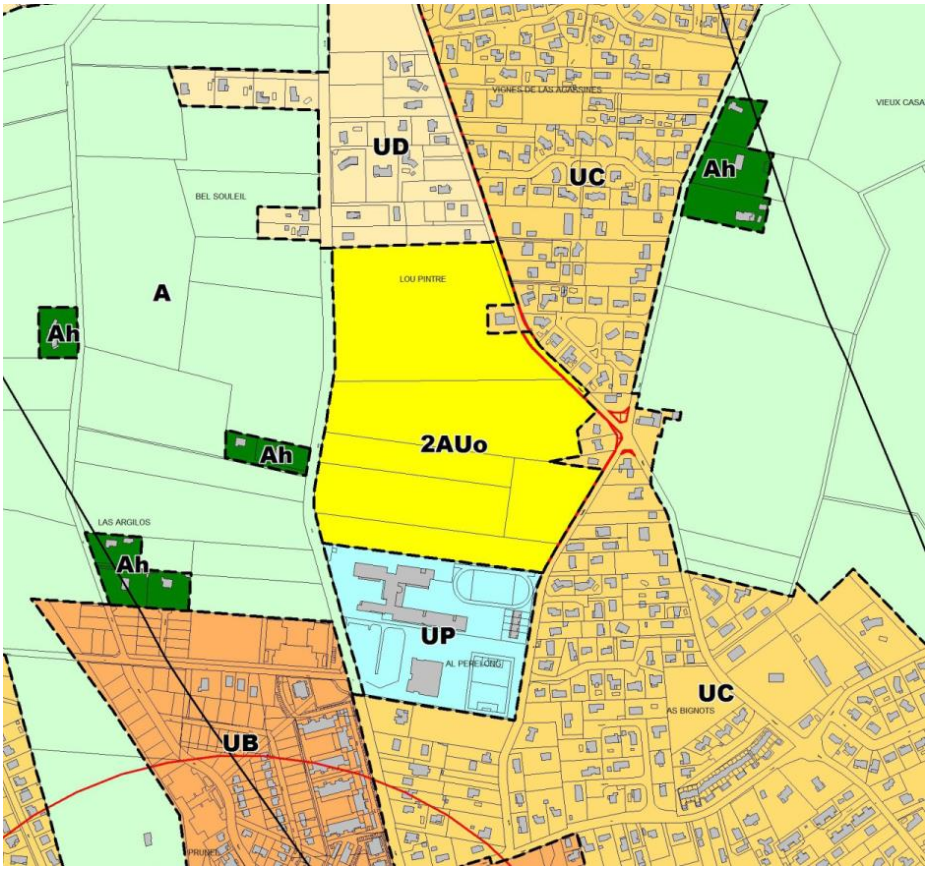




Le projet de Lou Pintre dans les pièces règlementaires du PLU actuel

Les pièces règlementaires concernées sont les règlements graphique et écrit ainsi que la liste des emplacements réservés.

Dans le règlement graphique Lou Pintre est classée en zone **2AUo**



Dans le règlement écrit, le caractère de la zone **2AUo** précise que le foncier libre de toute construction de Lou Pintre (12 hectares) est fermé à l'urbanisation car partiellement équipé. Son urbanisation prévue à moyen terme aura une vocation d'habitat mixte (habitat individuel ou groupé) et d'activités.

Son urbanisation sera effective après modification du PLU et lorsque les équipements publics d'infrastructures nécessaires à son urbanisation seront réalisés.

Les articles du règlement écrit de la zone **2AUo** ont pour objectifs de limiter la constructibilité en l'attente d'une procédure de modification du PLU. L'ouverture de cette zone en **2AU** dans cette modification du PLU permet de mettre en place un règlement dans les principes des règles existantes en zone **UB** du PLU.

Les emplacements réservés inscrits autour de la zone **2AUo** de Lou Pintre, sont au nombre de trois. Ce sont les emplacements réservés N°14,15 et 16.

Ces trois emplacements réservés sont destinés à des aménagements de voirie au bénéfice de Toulouse Métropole.

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie	
14	Carrefour Agassine / Peyrelong	Toulouse Métropole	400 m²	
15	Elargissement chemin de l'Agassine (mis au gabarit)	Toulouse Métropole	799 mètres	Fait en partie
16	Chemin de Peyrelong (mis au gabarit)	Toulouse Métropole	789 mètres	

Le projet de Lou Pintre au regard des autres pièces du PLU

Les aménagements et constructions devront respecter les servitudes inscrites au PLU, et notamment pour celles concernant :

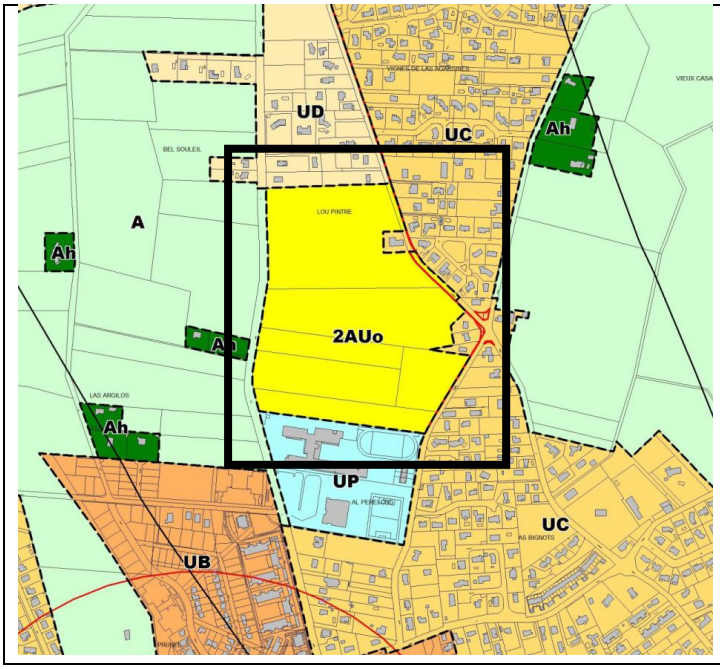
- Le Plan d'Exposition aux Bruits en vigueur au regard de sa courbe D.
- La servitude I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques Ligne à 2 circuits 225 kV : GINESTOUS - LESQUIVE I GINESTOUS - LESQUIVE II.
- La servitude PM1 Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. (PPRS) dit PPR « sècheresse ».
- La servitude PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (Centre radioélectrique de TOULOUSE Aérodrome, Centre radioélectrique d'AUSSONNE la Vitarelle.
- La servitude T5 - Servitudes de dégagement des aérodromes Aérodrome de TOULOUSE BLAGNAC

.

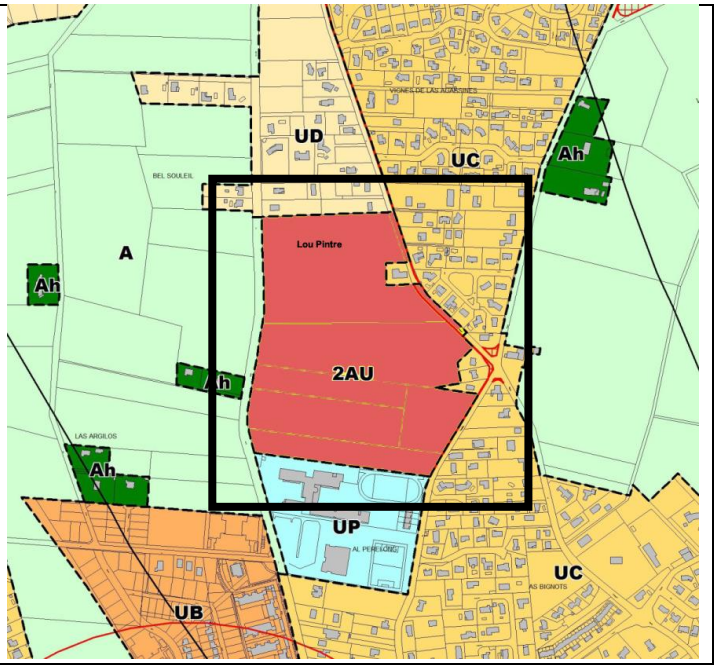
Le projet de Lou Pintre dans les pièces règlementaires du PLU modifié

Il est proposé dans cette modification, l'ouverture de la zone de Lou Pintre, classée aujourd'hui en **2AUo** par un classement en 2AU au document graphique du règlement (4.2) ouvert à l'urbanisation. Pour garder la cohérence urbaine du PLU d'Aussonne, il est proposé de reprendre gans le règlement écrit (4.1), pour cette nouvelle zone 2AU du PLU le corps des règles et articles de la zone **UB** qui permet d'assurer la continuité urbaine voulue.

➢ Les modifications apportées au règlement graphique (4.2)



PLU règlement graphique approuvé 10/06/2014



Projet modification n°1 du PLU

➢ Les modifications apportées au règlement écrit (4.1)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

D'une superficie d'environ 12 hectares, la zone 2AU recouvre le secteur situé au Nord de la commune, au niveau du lieu-dit de « Lou Pintre », destiné à recevoir un nouveau quartier d'habitat mixte nécessaires au développement de la commune.

Les dispositions réglementaires pour la zone 2AU (Lou Pintre) ont pour objectifs de continuer l'urbanisme de la commune d'Aussonne dans la continuité de la zone UB et du quartier de Prunel.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension ou de réhabilitation de construction existante.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les établissements industriels et les entrepôts.

2 - Les constructions à usage agricole, sauf en ce qui concerne l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'application du présent règlement.

3 - Les constructions ou installations de type :. Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,

4 - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.

5 - L'ouverture de carrières et gravières.

6 - Les installations classées, les réservoirs et dépôts, couverts ou non, de quelque nature que ce soit, hormis pour les activités déjà existantes à la date d'approbation du présent règlement.

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

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement de « Lou Pintre » seront autorisées sous condition d'être compatibles avec les orientations urbaines affichées et au fur et à mesure de la réalisations des équipements internes et des dispositions réglementaires prévus par l'orientation d'aménagement.

Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé un minimum de 35% de logements locatifs subventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains à la construction ou de quatre logements.

1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie juridique.

1.2. 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 ces 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, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

1.4. Les caractéristiques (dimensions, formes, ...) de ces accès doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique :

- toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques
- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de quatre terrains destinés à la construction ou de quatre logements.

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies publiques (ou susceptibles d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (Voir détails en annexe du présent PLU).

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Aménagements cyclables, cheminements piétonniers

L'ouverture d'aménagements cyclables ou de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers. La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et doivent être éclairés. En ce qui concerne les caractéristiques des aménagements cyclables, ceux-ci pourront se faire en conformité avec le Cahier de Recommandations Techniques pour les Aménagements cyclables de Toulouse Métropole.

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Prescriptions générales :

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

2 - Eau potable

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

2.2. Dans les opérations d'ensembles, des points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec les Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute Garonne.

3 - Assainissement

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

3.1. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole présent dans les annexes sanitaires du PLU.

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

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord étant concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de Toulouse Métropole.
Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement de Toulouse Métropole donné en annexe.

3.3. 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.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.
Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %.

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

4 - Réseaux divers

4.1. Electricité- Télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux électriques de télécommunications et de distribution d'énergie (autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées) doivent être installés en souterrain, et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

5 - Déchets urbains

5.1. Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

SANS OBJET

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R.123-10-1du Code de l'Urbanisme), elles s'appliquent à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- de 6 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD 65, du Chemin de Peyrelong et du Chemin de Lagassine.

2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent ci-dessus seront acceptées :

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et uniquement sur les voies intérieures nouvelles ;

- Par rapport aux emprises publiques hors voirie : dans ce cas, la construction projetée pourra être implantée en limite d'emprise, à condition que sa hauteur, au droit de cette limite, n'excède pas 2,50 mètres au point le plus haut, et que la longueur totale du linéaire ainsi créé en limite d'emprise n'excède pas 8 mètres.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publiques ou d'intérêt collectif et les piscines non couvertes seront implantés soit à l'alignement, soit à au moins 80cm du domaine public.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur en tout point du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :

Dans les opérations d'ensemble (à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération), au vu du plan de masse lorsqu'il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

3 - Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

4 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publiques ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limites séparatives, soit à au moins 80cm de cette limite.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Dans le cas de lotissement, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

3 - Les équipements publics ou collectifs et les piscines ne sont pas soumis au présent article.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 9 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel …).
Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

S'agissant des projets situés dans le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques (voir servitude d'utilité publique définie en annexe du PLU), l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction du projet présenté par le pétitionnaire et de sa proximité avec le monument.

2 - Aspect extérieur

2.1. Couvertures

La pente des couvertures en tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite à grandes ondes) sera comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition que leur surface n'excède pas 20% de l'emprise totale de ce bâtiment.

Seuls les bâtiments publics ou collectifs et les abris de jardin ne seront pas soumis à la présente règle.

D'autres types de toitures pourront être accordés :
- si l'architecture du bâtiment existant l'impose,
- dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires…) si l'intérêt architectural du projet le permet.

2.2. Façades

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, etc...
Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.
Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

2.3. Coloris

L'utilisation de couleurs vives est interdite sur les revêtements de façade.

3 - Clôtures

3.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :

Ces clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,60 mètres tout compris. Elles seront constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
- soit d'un mur-bahut enduit double-face, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une clôture grillagée ou d'un système à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive,
- soit, en façade des voies classées bruyantes portées sur le document graphique, d'un mur plein enduit double-face, dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal

3.2. Les clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 1,60 mètres tout compris, et être constituées :

- soit de haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
- soit d'un mur-bahut qui ne dépassera pas 1 mètre de hauteur, surmonté de grille, grillage ou d'un système à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive.

3.3. Sur les parcelles d'angle, au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre,
- les changements de destination des constructions existantes,
- la création de logements supplémentaires.

1 - Stationnement des véhicules automobiles

1.1. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, des installations nouvelles et des extensions, déterminé en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré sur l'unité foncière et 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.

1.3. Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

Constructions à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement, sans dépasser deux places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux et de locaux professionnels et commerces et artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de plancher.

Pour les restaurants de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.

Cette mesure ne s'applique que dans les secteurs non desservis directement par les parkings publics ou privés existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.

Hébergements hôteliers

Il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

2 - Stationnement des deux-roues motorisé

Des emplacements spécialement conçus pour les deux-roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération.

3 - Stationnement des vélos

Constructions à usage d'habitation
Pour les constructions à usage d'habitat de plus de 200m2 de surface de plancher, groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de la construction, un ou plusieurs emplacements couverts pour le stationnement des vélos doivent être prévus à raison de 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5m2.

Constructions à usage de services, bureaux et commerces
Pour les constructions à usage de bureaux, un ou plusieurs emplacements couverts pour le stationnement des vélos seront prévus à raison de 1,5 % de la surface de plancher projetée.

Pour les constructions à usage de commerce, service, artisanat, de plus de 200m2 de surface de plancher, pour 10 places de stationnement automobile exigées, une surface supplémentaire équivalente à 12,5m2 sera réalisée et réservée au stationnement des vélos. Ces emplacements pourront être regroupés et seront clairement identifiés.

Construction à usage des services publics ou d'intérêt collectif
Pour les constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement automobile comme des vélos, sera adapté aux besoins de la construction.

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

Les présentes occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantations, sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) sécheresse approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008.

1- Espaces boisés classés
Les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants, R.130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou é créer, délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, les arbres isolés ou les plantations d'alignement existantes doivent être conservés et protégés.
Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, et après accord des autorités administratives compétentes, doit être remplacé par une plantation au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles
Les plantations à créer et arbres d'alignement le long des voies nouvelles et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

4 – Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

5.1. Sur chaque unité foncière privative :
- 30 % au moins de cette surface doit être traités en jardin planté et engazonné
- L'unité foncière doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain

Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé un espace vert d'accompagnement commun, à raison de 40 m² par lot ou par logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m² pour les ensembles d'habitations de plus d'un hectare. Il devra être directement accessible depuis la voirie interne de l'opération et disposé de manière à être le mieux adapté à son environnement et à permettre son utilisation par tous ses habitants.

Les bassins de rétention d'eau pluviale rendus inaccessibles pour des raisons de sécurité (clôture, ouvrage technique…) ou les espaces situés sur l'emprise de la voirie ne seront pas pris en compte.

5.2. Pour les équipements publics ou collectifs ou d'intérêt collectif, l'organisation et la plantation des espaces libres devront être adaptées à leur fonction.

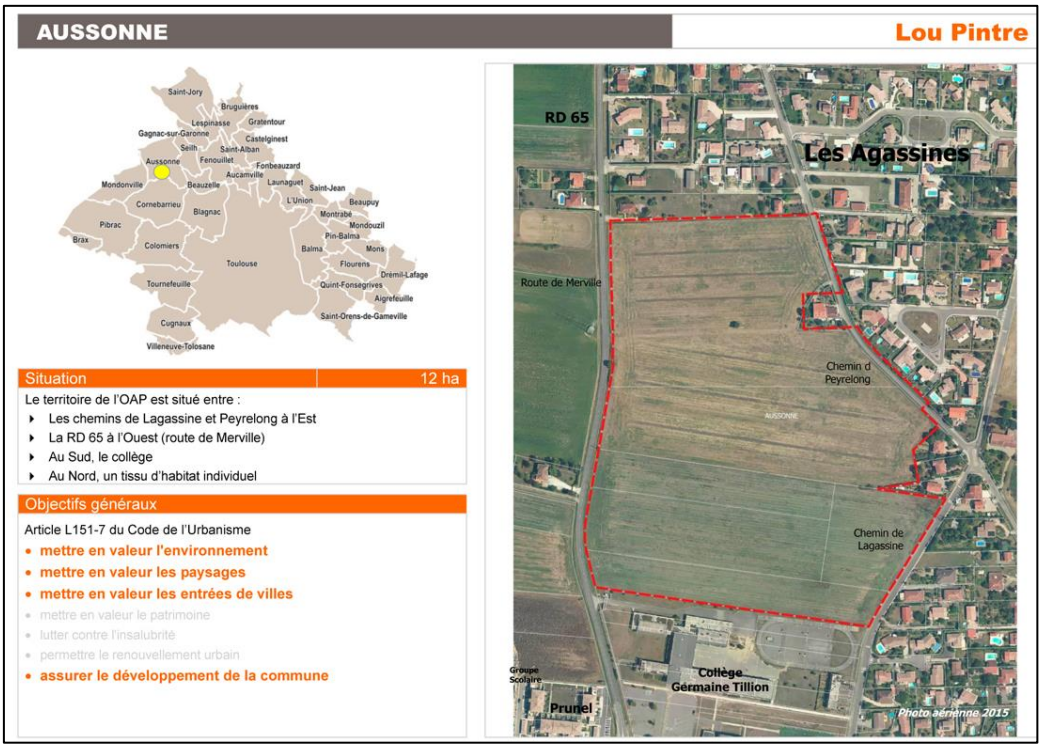
ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

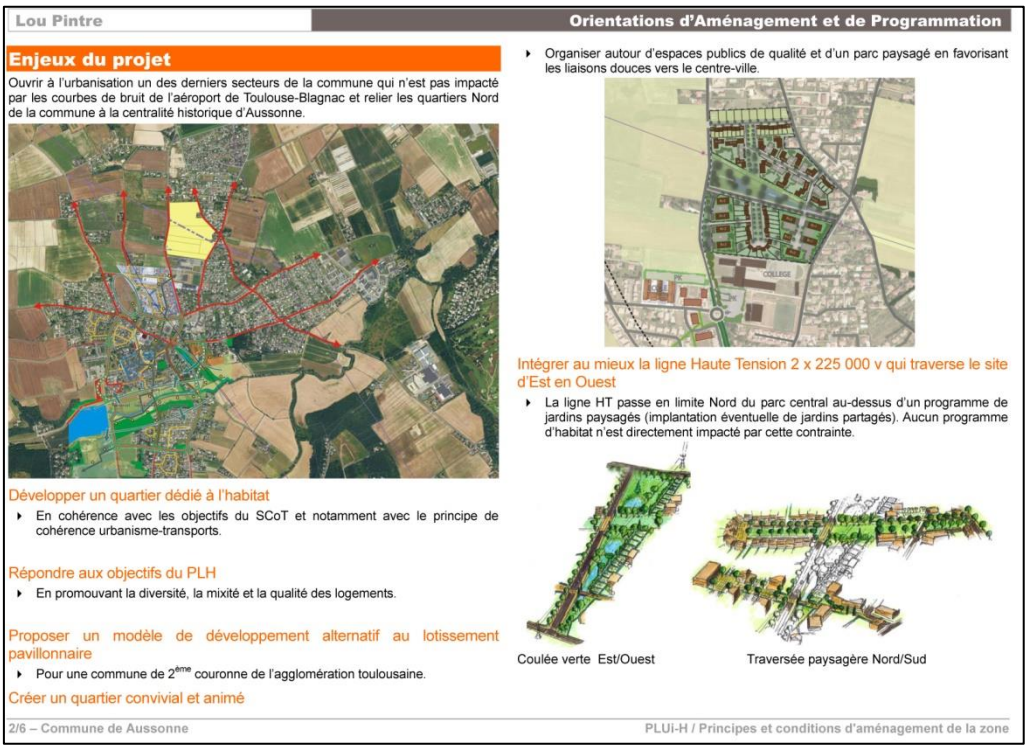
SANS OBJET

➢ Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de Lou Pintre

Le secteur de Lou Pintre classé aujourd'hui en **2AUo** fermée à l'urbanisation est ouvert à l'urbanisation en zone **2AU** dans cette procédure de modification du PLU. Cette ouverture à l'urbanisation fait l'objet d'une création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de Lou Pintre. Cette dernière vient préciser graphiquement les orientations d'aménagement préconisées pour ce projet d'aménagement et viens aussi préciser le principe de desserte du secteur de développement et les principes paysagers à respecter sur l'ensemble du projet.

Ce document permet de garantir un aménagement cohérent sur un secteur en plein développement en accordant une place importante au traitement paysager, à l'aménagement optimal de la voirie.





Objectifs du projet

Assurer l'insertion paysagère et urbaine du quartier

- Le projet a pour ambition d'urbaniser un nouveau secteur tout en l'intégrant au tissu urbain, le bordant et en s'appuyant sur la structure paysagère et agricole.
- Ainsi la composition urbaine accorde une phase privilégiée à l'eau et au végétal et des espaces publics et paysagers qui relient les quartiers.
- La transition avec les quartiers pavillonnaires bordant le site est assurée par une hauteur faible (R + 1 maximum) et avec le collège par une hauteur raisonnable (R + 2 maximum).



Privilégier les déplacements doux

- Le projet privilégie les déplacements de proximité et particulièrement les déplacements piétons. Le futur quartier de Lou Pintre sera relié au centre par une piste cyclable et un trottoir piétonnier le long de la route de Merville dans le prolongement de l'accès au collège.

Diversifier les ambiances, marquer les gradations urbaines et structurer le quartier par des espaces publics hiérarchisés

- Le plan d'ensemble est organisé en deux secteurs Nord et Sud, de part et d'autre d'un parc paysagé d'un hectare environ.
- Au Sud, se trouvent les densités les plus élevées (R+2 maximum) près des voies d'accès et au contact du collège. Au centre un ilot mixte R+1 et R+2 maximum.
- Au Nord, se trouve un habitat groupé/intermédiaire (R + 1 / 2), fait de maison en bande et enfin des lots à bâtir.
- L'habitat groupé s'organise autour de cours urbaines, espace public propice au lien social et protégé des flux.

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- Il est prévu la création de 270 logements environ, aux formes urbaines et aux typologies variées. Une mixité générationnelle, ainsi qu'une diversité des modes d'habiter seront recherchées (location, accession, social et privé). Les logements locatifs sociaux seront répartis dans l'ensemble du quartier (taux de 35 %).

Traitement des espaces partagés

- Le principe de gradation se retrouve dans la continuité d'espaces publics de part et d'autre du parc paysagé, qui est organisé en trois espaces publics, le mail planté, la cour urbaine et le cheminement piétonnier. Les aménagements sont réalisés dans le but de privilégier les cheminements doux au sein du quartier et en liaison avec les quartiers environnants.
- Route de Merville, création d'une contre-allée et d'une piste cyclable jusqu'au quartier de Prunel.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Une mixité de typologies architecturales sera privilégiée (habitat collectif, habitat groupé et intermédiaire, maisons en bande, lots à bâtir, …).

Principes d'aménagement de la coulée verte Est/Ouest

- La coulée verte Est /Ouest, élément structurant dans l'aménagement du site sera traité, en plus sa fonction de gestion des eaux pluviales, d'une manière paysagère renforçant la qualité des espaces.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- La façade de la plus grande longueur des constructions ou ensembles bâtis sera de préférence orientée Est/Ouest.
- La qualité architecturale et urbaine des façades des constructions en bordure de la RD65 participera à l'intégration du projet dans la ville en continuité du quartier de Prunel.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Les risques et nuisances

- La ligne à Haute Tension 2 X 225 kv et sa servitude d'utilité publique
- La courbe D du PEB

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Le site sera desservi par :

- La ligne de bus 71 de Tisséo
- La ligne TAD, 118 et 120 de Tisséo (arrêt Aussonne-Agassines et Lagassine)
- La ligne Arc-en-Ciel 62

Déplacements modes doux

- La piste cyclable existante sur la route de Merville au droit du quartier de Prunel sera prolongée du côté collège.

Stationnement

- Il se fera de préférence au sein des opérations d'habitat. Dans les opérations comportant 30 logements ou plus (ou au moins 2000 m² de surface de plancher), 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

La zone est desservie par les réseaux publics d'eau potable. Un réseau public existant traverse la zone à aménager. Ce réseau sera dévié par TM sous la voie de maillage interne avec participation financière. Des systèmes de lutte contre l'incendie à l'intérieur de l'OAP devront être envisagés.

Eaux pluviales

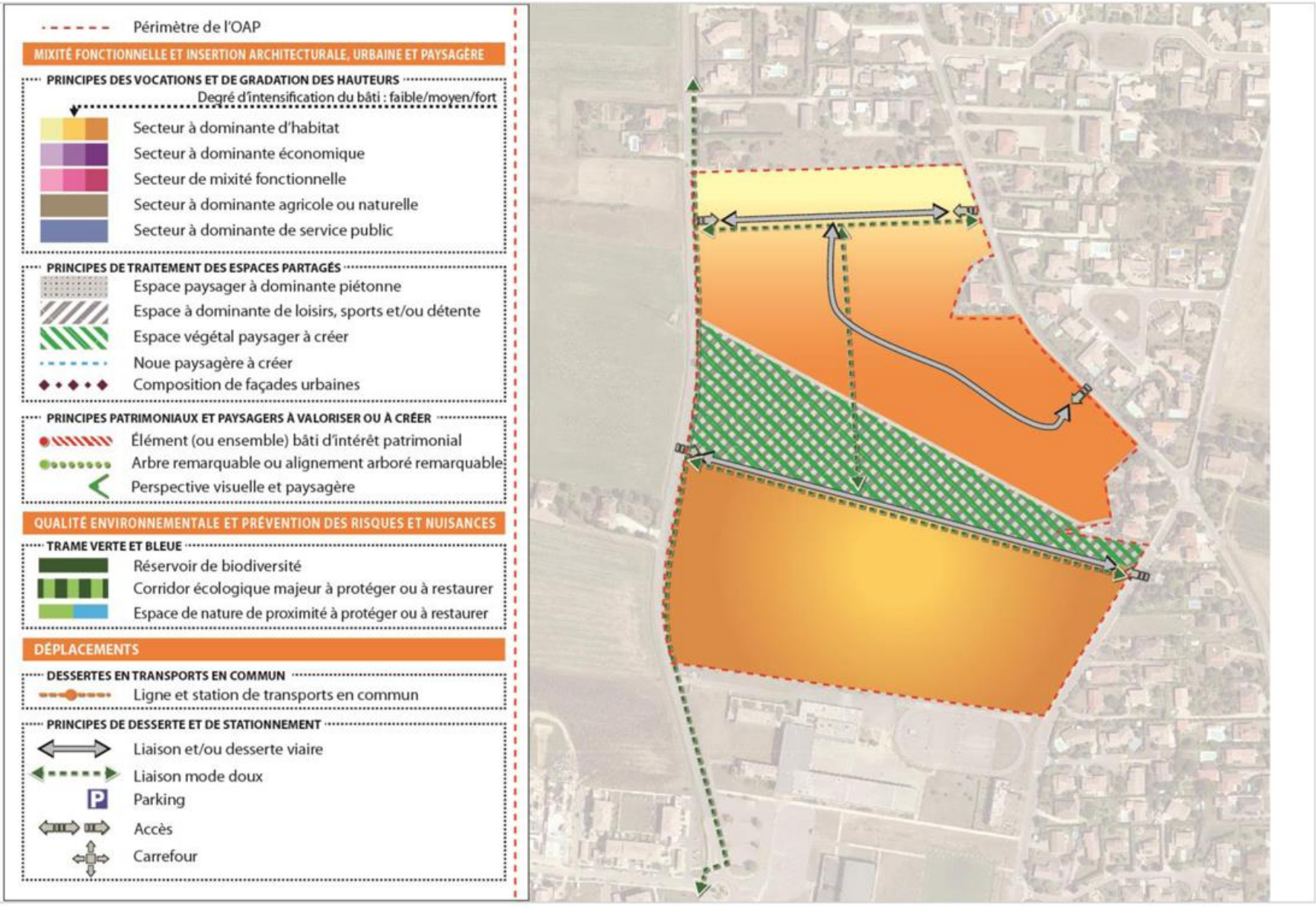
- Le principe de séparation des eaux devra être appliqué autant que possible, les aménagements privés (par exemple les îlots d'habitat, les parkings associés,...) devront donc intégrer leur propre gestion pluviale.
- Les rejets pluviaux des îlots et de la zone dans son ensemble devront respecter un ratio de 10 l/s/ha et un dimensionnement sur une pluie de période de retour vicennale.
- Dans le cadre de l'aménagement de la zone, la gestion pluviale devra favoriser la récupération et les stockages pluviaux par systèmes hydrauliques aériens à faibles profondeurs. Cela peut se traduire par des noues d'accompagnement de voirie et une plaine inondable au niveau du grand espace vert central.
- Même si le secteur n'est pas réputé être favorable à l'infiltration, il serait tout de même intéressant de connaître les caractéristiques hydrogéologiques du sol en place pour s'assurer des possibilités, même minimes, d'infiltration des eaux dans le sol.
- Compte tenu de l'ampleur de la zone à aménager et des exutoires naturels existants (milieu naturel), un dossier de déclaration ou d'autorisation devra être déposé auprès de la DDT de la Haute-Garonne.

Eaux usées

- La zone située en zone collectif devra être raccordée aux réseaux publics d'assainissement existants. Pour se faire, selon la configuration du réseau interne d'eaux usées et les altimétries des exutoires sollicités, le recours à un poste de relevage et/ou refoulement à créer pour la zone sera vraisemblablement nécessaire.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Lou Pintre



3.2. Modifications réglementaires au regard de la loi ALUR

3.2.1. Accompagnement de la suppression du COS suite à l'application de la loi ALUR en zones UB, UC, UD

La loi ALUR, loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové voté le 24 mars 2014 vise à permettre un meilleur accès des citoyens au logement en fixant des objectifs plus ambitieux en terme de création de logements sociaux mais également en permettant, dans une logique de développement durable une densification maitrisée afin de lutter contre un étalement urbain coûteux d'un point de vue environnemental et économique (utilisation de la voiture…).

Rappel, les incidences de la loi ALUR

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 2014 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 ou approuvé.

A ce jour, 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'ils leur soient possibles de définir de règles spécifiques concernant les deux dispositions supprimées.

En conséquence il s'agit donc de supprimer les dispositions des articles 5 et 14 mises en place et permettre un encadrement de la constructibilité de façon générale sur les zones **UB, UC** et **UD** du règlement du PLU d'Aussonne. Ces zones ont une vocation principale d'habitat et sont toutes les deux concernées jusqu'à aujourd'hui par un COS.

Sur le PLU d'Aussonne :
Le règlement écrit applicable à ce jours sur les zones **UB**, **UC** et **UD** a déjà intégré aux articles 9 de ces zones un coefficient d'emprise au sol (**UB** : 0,50 ; **UC** : 0,35 et **UD** : 0,25 ou 0,15) qui permet d'accompagner la constructibilité des futurs projets sur ces secteurs tout en permettant une évolution maîtrisée des programme. Il n'est donc pas prévu ici de les modifier.

3.2.2. Intégration de règles permettant l'accueil de mixité sociale en application de l'article L 151-15 et de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme sur les secteurs UB, UC et UD

➢ Les raisons amenant à la modification

La commune d'Aussonne doit atteindre les objectifs fixés par la loi SRU et renforcés par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production du logement social qui relève le taux minimal de production de logements locatifs sociaux de 20 % à 25 % et définit les sanctions applicables aux communes qui ne respectent pas ces objectifs. Ces obligations de production concernent les communes de plus de 3 500 habitants dont Aussonne (5 798 habitants) fait partie.

La commune d'Aussonne disposant d'un taux de 11.70 % de logements sociaux au 1er janvier 2015, elle est soumise à l'obligation de production de logements locatifs sociaux.

Afin de mettre en œuvre les objectifs de la loi, les outils de mixité sont modifiés dans le PLU : le secteur à pourcentage de logements est renforcé (CU art L.151-15) et un emplacement réservé logement (CU L.151-41 4°) est créé. La combinaison de ces deux outils permettra de contribuer au rattrapage des logements manquants et à l'accompagnement de la croissance du parc.

La procédure actuelle de modification du PLU inclue deux types d'outils de mixité social. La combinaison de ces deux outils permettra à la commune d'Aussonne de tendre vers les objectifs fixés au programme de logements sociaux fixé par l'article 302-5 du PLH.

1. Secteur à Pourcentage Logements (SPL)

Afin de répondre aux objectifs fixés en matière de localisation des logements locatifs sociaux qui devront être construits sur le territoire, la présente procédure de modification du PLU modifie et renforce le seuil minimal de logements locatifs sociaux en passant de 35% au lieu de 25% aujourd'hui. Ce seuil sera appliqué aux opérations d'habitat supérieures ou égales à 3 logements (au lieu de 10 aujourd'hui) ou 300 m² de Surface de Plancher (au lieu de 500 m^2 aujourd'hui). Cette disposition portera sur les zones **UB**, **UC** et **UD**. La mise en place de cet outil de production de mixité sociale permettra d'intégrer la création de nouveaux logements locatifs sociaux à l'urbanisation existante et répondre aux objectifs de la loi.

➢ **Les modifications apportées au règlement écrit (4.1)**

ARTICLES UB et UC - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone, et hors courbe C du PEB et hors du secteur de l'Orientation d'aménagement de « Village Est », ~~en application de l'article L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 500 m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 25% de logements locatifs subventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec un minimum de 3 logements,~~ en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant 300 m² de surface de plancher affectée à du logement, ou comportant au minimum 3 logements ou 3 lots, il est exigé qu'au moins 35% de la surface de plancher du programme de logements affectés à du logement locatif social.
Cette obligation concerne l'ensemble de l'unité foncière et pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.
Sur du secteur de l'Orientation d'aménagement de « Village Est », en application de l'article ~~L.123-1-5-16~~° L 151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de ~~25~~ 35% de logements locatifs subventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

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

7 - Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement de « Village Est » figurant au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol seront autorisées sous condition d'être compatibles avec les orientations urbaines affichées et au fur et à mesure de la réalisations des équipements internes et des dispositions réglementaires prévus par l'orientation d'aménagement et de réaliser un minimum de ~~25~~ 35 % de logements locatifs subventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

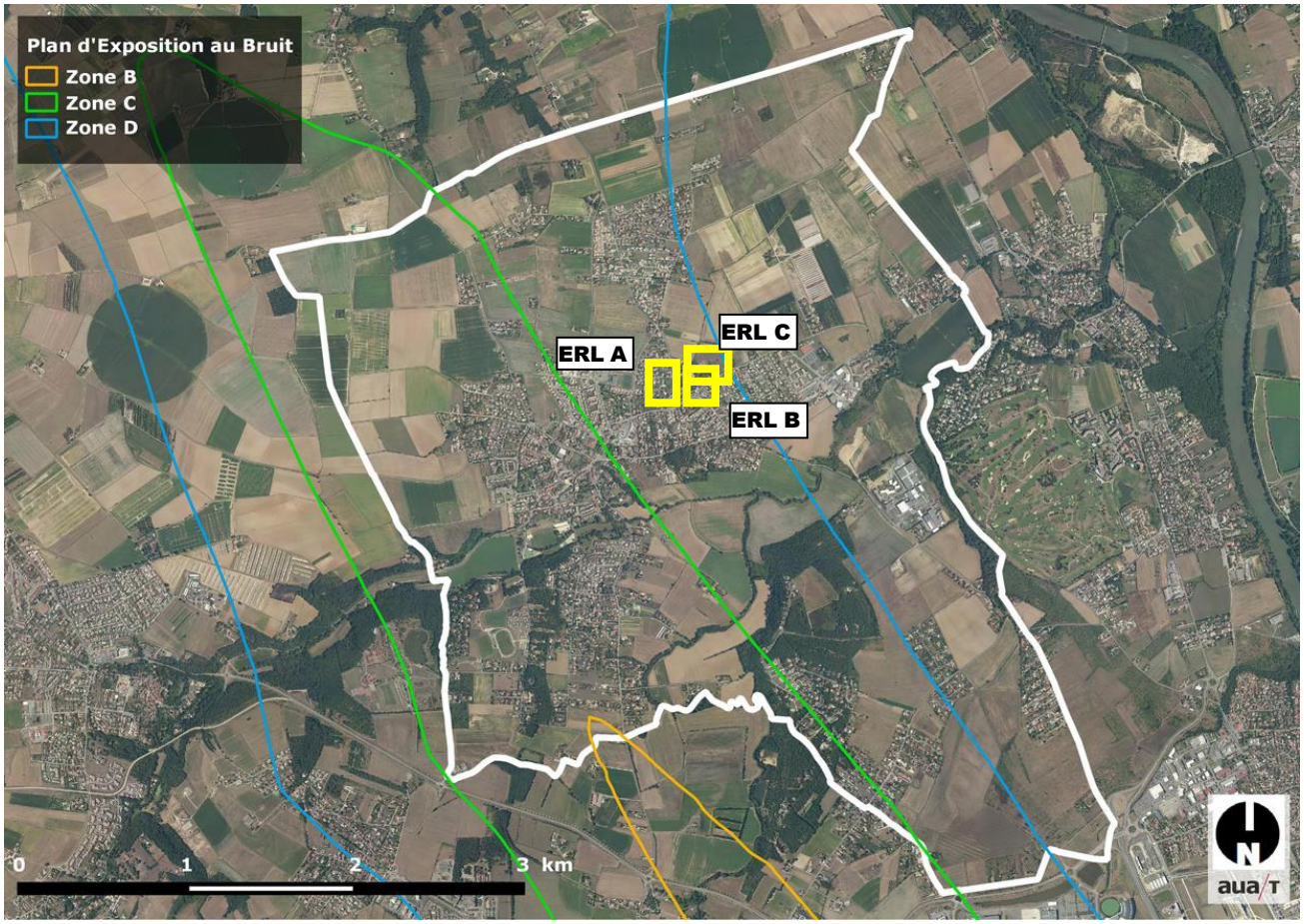
ARTICLE UD 2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

4 - Sur l'ensemble de la zone, et hors courbe C du PEB
En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant 300 m² de surface de plancher affectée à du logement, ou comportant au minimum 3 logements ou 3 lots, il est exigé qu'au moins 35% de la surface de plancher du programme de logements affectés à du logement locatif social.
Cette obligation concerne l'ensemble de l'unité foncière et pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

2- Mise en place d'Emplacements Réservés pour le Logement (ERL)

En complément des Servitudes Pour le Logement (SPL) présentées dans le chapitre précédent, il est proposé de compléter le PLU par l'identification de trois Emplacements Réservés pour le Logement (ERL) (Code de l'Urbanisme, article L.151-41-4°). A partir de l'analyse des unités foncières situées hors PPRI et hors courbe C du PEB, ces secteurs ont été identifié comme pertinent au regard de leur taille, de leur localisation.

- **Localisation des ERL A, B et C proposés :**

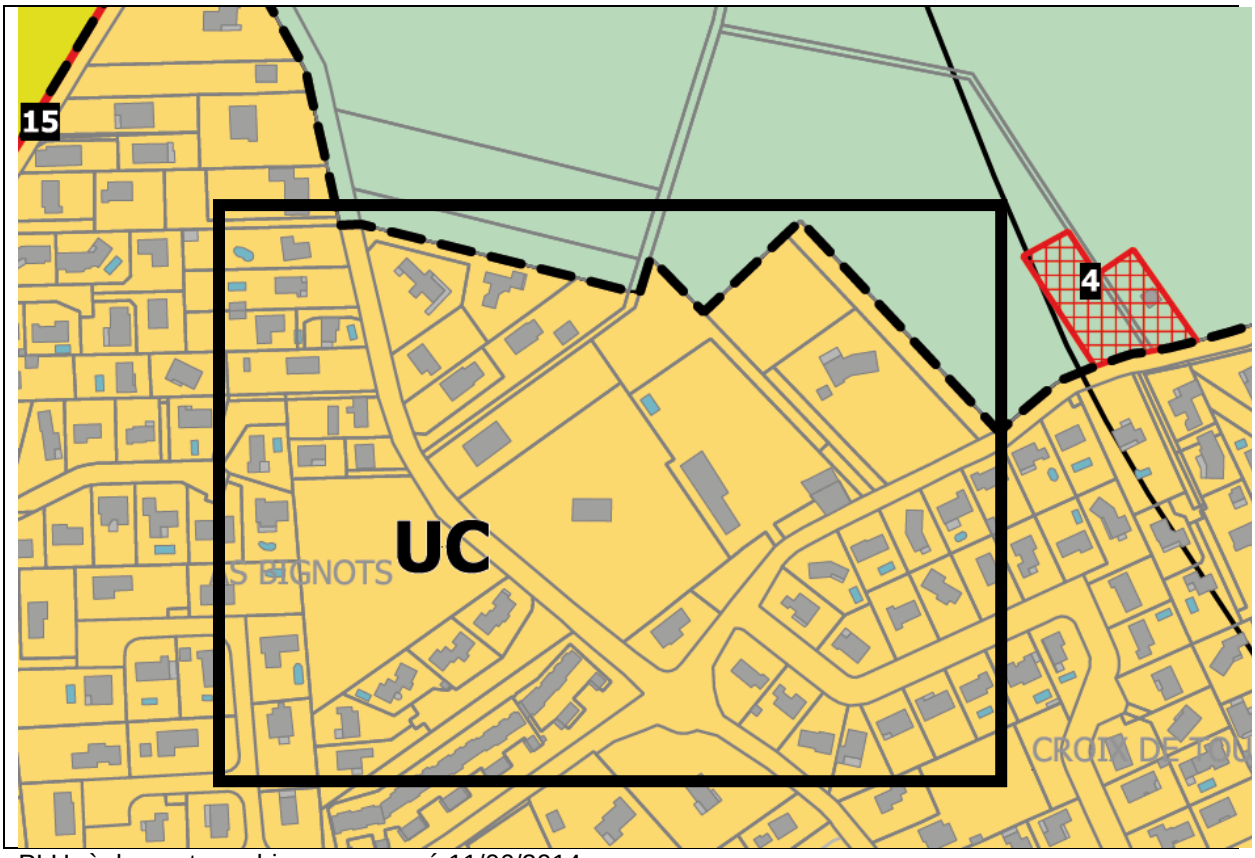


Ces Emplacements Réservés pour le Logement (ERL) sont justifiés par leur localisation proche du centre-ville d'Aussonne et des équipements publics situés à proximité, collège, futur projet de Lou Pintre.

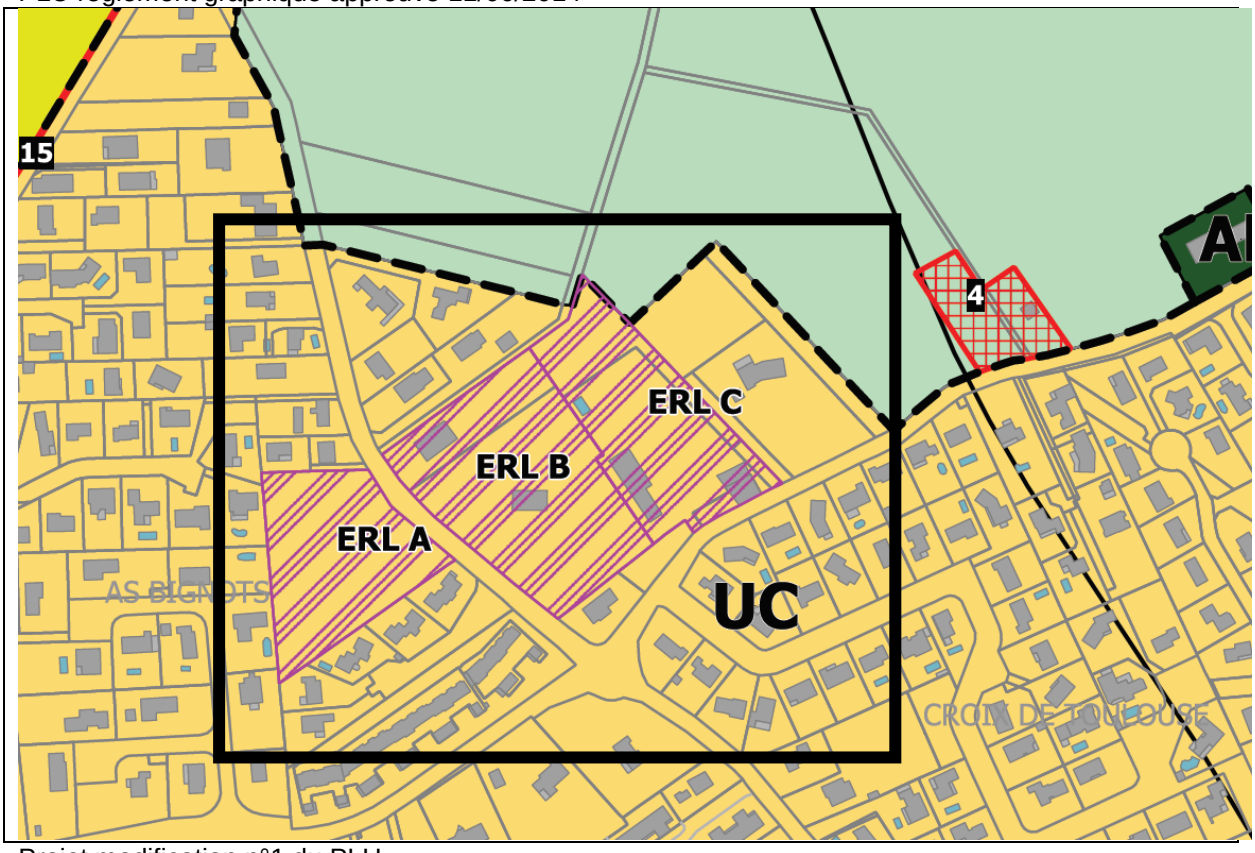
C'est pourquoi, la commune souhaite y instituer sur ces Emplacements Réservés Logement un taux de 50% de logements locatifs sociaux. En effet, ces terrains sont proches du centre-ville, des commerces, des principaux services publics ainsi que des groupes scolaires, et desservis par les transports en communs.

Ainsi, le choix de ces emplacements est par destination, un endroit privilégié pour l'accueil de logements locatifs sociaux.

Localisation des ERL A, B et C



PLU règlement graphique approuvé 11/06/2014



Projet modification n°1 du PLU

La disposition retenue dans le règlement écrit 4.1

Dans le règlement du PLU, au document écrit, l'Article 2 de la zone **UC** pour les **ERL A, B et C** est donc ajouté un alinéa :

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

8 - En application de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme, les secteurs repérés sur le règlement graphique comme **Emplacement Réservé Logement :**

- **ERL A** conformément à la légende, doit prévoir un programme minimum de 45 logements avec un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux.
- **ERL B** conformément à la légende, doit prévoir un programme minimum de 70 logements avec un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux.
- **ERL C** conformément à la légende, doit prévoir un programme minimum de 50 logements avec un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR LE LOGEMENT SOCIAL : Au titre de l'article L 151-41-4° du Code de l'Urbanisme

Nom de l'ERL	Zonage du PLU	Références cadastrales	Superficie des parcelles (m²)	Définition du programme	Surface Plancher minimale affectée à du logement locatif social (m^2)	Acquéreur en cas de mise en demeure d'acquérir
ERL A	**UC**	ZE 120	7 121m^2	Un minimum de 45 logements dont 50% de logements locatifs sociaux	1 575m^2	Toulouse Métropole
ERL B	**UC**	ZD 91 ZD 109	11 260m^2	Un minimum de 70 logements dont 50% de logements locatifs sociaux	2 450m^2	Toulouse Métropole
ERL C	**UC**	ZD 379 ZD 381 ZD 380 ZD 20	8 200m^2	Un minimum de 50 logements dont 50% de logements locatifs sociaux	1 750m^2	Toulouse Métropole

3.3. Mise à jour et actualisations réglementaires

3.3.1. Mise à jour réglementaire

En parallèle des modifications apportées ici afin de s'adapter au contexte législatif et pour atteindre certains objectifs de la commune, le PLU doit être actualisé régulièrement afin d'être le plus pertinent et cohérent possible. Ce « toilettage » du règlement permet une meilleure lisibilité lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et assurer ainsi un règlement clair et lisible.

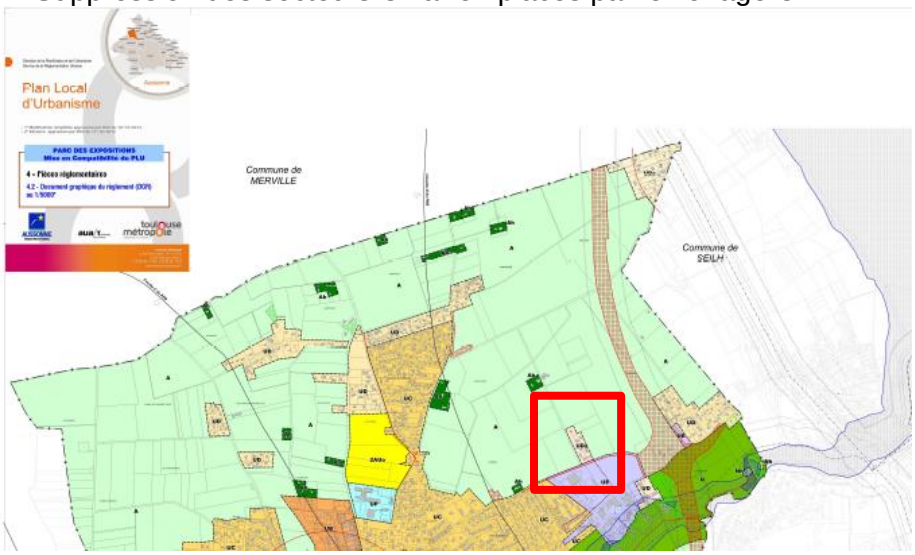
TRANSFORMER UN SECTEUR CLASSES EN UDa EN UD

➢ Les raisons amenant à la modification

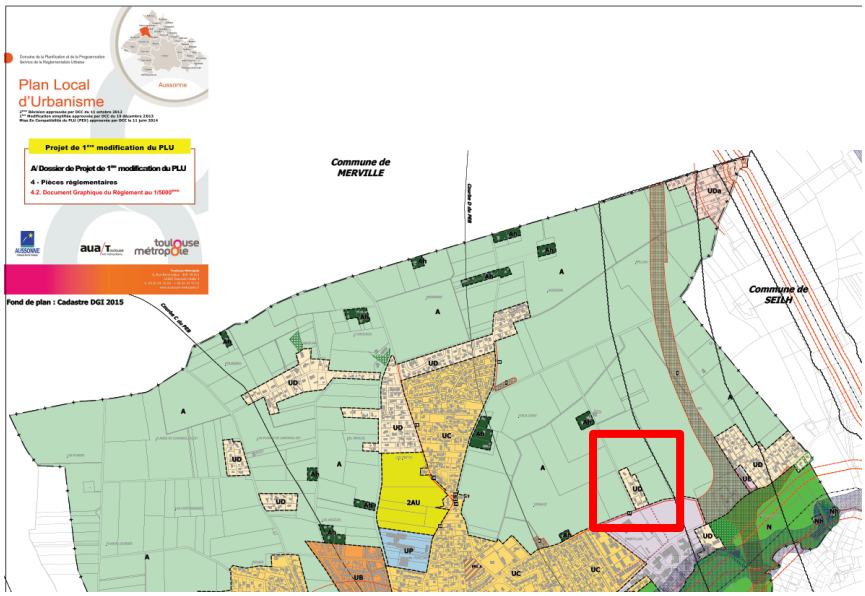
Suite à la réalisation du réseau d'assainissmeent sur les territoires concernés par le zonage du PLU classé en UDa, il est proposé dans cette modification du PLU de les supprimer dans le réglement écrit et graphique qui seront classés en UD.

➢ Les modifications apportées au règlement graphiques (4.2)

Suppression des secteurs UDa remplacés par le zonage UD



PLU approuvé le 11 juin 2014



Projet modification n°1 du PLU

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Applicable a la zone UB

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit à travers de cette procédure d'ajouter à l'Article 7 du règlement du PLU de la zone **UB**, comme déjà existant dans l'articles 7 de la zone **UA**, la précision de la prise de hauteur étant non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon des constructions en limite séparatives.

- **Les modifications apportées au règlement écrit (4.1)**

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée :

- dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou des retraits fixés à l'article UB6 :
  - soit en limite séparative,
  - soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur en tout point du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

- au-delà de la bande des 15 mètres évoqués ci-dessus :
  - soit en limite séparative uniquement si ce sont des murs pignons ou demi-pignons ou des murs sur sablières ou acrotères, et sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement) ou 3,00 mètres de hauteur sur acrotère et que la longueur totale des constructions édifiées sur chaque limite séparative de la parcelle n'excède pas 10 mètres.
    Ne sont pas comptées dans ces 10 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.
  - soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

(…)

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Applicable a la zone UC

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit à travers de cette procédure d'ajouter à l'Article 9 du règlement du PLU de la zone **UC**, la dérogation appliquée aux piscines pour le calcul de l'emprise au sol comme cela est déjà le cas sur les zones **UB** et **UD**.

- **Les modifications apportées au règlement écrit (4.1)**

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(…)

3 - Les équipements publics ou collectifs et les piscines ne sont pas soumis au présent article.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTERIEUR

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit à travers de cette procédure d'ajouter aux articles 10 du règlement du PLU des zones **UA**, **UB**, **UC** et **UD** et en zone **UE** et **UP**, la précision de la référence pour la prise de hauteur des constructions : sur sablière ou à l'acrotère, mentions non présentes dans le règlement.

- **Les modifications apportées au règlement écrit (4.1)**

ARTICLE UA, UB, UC, UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 9 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres sur sablière ou à l'acrotère, excepté en **secteur UEa**, où elle ne peut excéder 25 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Applicable aux zones UA, UB, UC, UD

Modification de la règle relative aux abris de jardins

- **Les raisons amenant à la modification**

Il s'agit à travers de cette procédure de supprimer la disposition relative à la demande de toit en tuile pour les abris de jardins et donc de ne pas soumettre ce type de construction à la régle générale. Cela s'explique par une difficulté du respect de cette régle, impliquant des réalisations non conformes.

- **Les modifications apportées au règlement écrit (4.1)**

2 - Aspect extérieur

2.1. Couvertures
(…)
Seuls les bâtiments publics ou collectifs et les abris de jardin ne seront pas soumis à la présente règle.
(…)

Applicable aux zones UA, UB, UC, UD

Modification de la règle relative aux enduits des clôtures en murs pleins

➢ Les raisons amenant à la modification

Il s'agit à travers de cette procédure de supprimer la disposition relative à la demande de mettre en place des enduits sur les deux faces d'un murs de clôtures. Cela s'explique par une difficulté du respect de cette régle, impliquant des réalisations non conformes.

➢ Les modifications apportées au règlement écrit (4.1)

3 - Clôtures

~~3.3. Dans le cas où la clôture est traitée en mur plein, il doit être enduit sur les deux faces.~~

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le décret n° 2014-1302 du 30 octobre 2014 ouvre la possibilité de créer un espace de stationnement pour les vélos en dehors du bâtiment, s'il est situé à l'intérieur de la même parcelle et qu'il est couvert. Pour les bâtiments de bureaux existants, la faculté est en outre offerte de prendre cet espace sur des places de stationnement jusque-là dédiées aux voitures.

➢ DANS LE REGLEMENT EXISTANT

Applicable à l'article 12 de la zone UA
2 - Stationnement des deux roues
La création d'emplacements pour les vélos est obligatoire pour : les opérations d'ensemble, les équipements scolaires, les équipements publics ou collectifs, les bureaux et les locaux professionnels.
Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.
Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération

Applicable aux articles 12 des zones UB, UC, UD, UE et UP
2 - Stationnement des deux roues
La création d'emplacements pour les vélos est obligatoire pour : les opérations d'ensemble, les équipements scolaires, les équipements publics ou collectifs, les bureaux et les locaux professionnels,
Les établissements industriels ou artisanaux, les équipements hôteliers et de restauration. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.
Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération.

➢ MODIFICATION PROPOSE DE L'ARTICLE 12 des zones UB, UC, UD, UE et UP SUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

2 - Stationnement des deux-roues motorisés

~~La création d'emplacements pour les vélos est obligatoire pour : les opérations d'ensemble, les équipements scolaires, les équipements publics ou collectifs, les bureaux et les locaux professionnels, les établissements industriels ou artisanaux, les équipements hôteliers et de restauration. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.~~

Des emplacements spécialement conçus pour les deux-roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération.

3 - Stationnement des vélos

Constructions à usage d'habitation
Pour les constructions à usage d'habitat de plus de 200m2 de surface de plancher, groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de la construction, un ou plusieurs emplacements couverts pour le stationnement des vélos doivent être prévus à raison de 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5m2.

Constructions à usage de services, bureaux et commerces
Pour les constructions à usage de bureaux, un ou plusieurs emplacements couverts pour le stationnement des vélos seront prévus à raison de 1,5 % de la surface de plancher projetée.

Pour les constructions à usage de commerce, service, artisanat, de plus de 200m2 de surface de plancher, pour 10 places de stationnement automobile exigées, une surface supplémentaire équivalente à 12,5m2 sera réalisée et réservée au stationnement des vélos. Ces emplacements pourront être regroupés et seront clairement identifiés.

Construction à usage des services publics ou d'intérêt collectif
Pour les constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement automobile comme des vélos, sera adapté aux besoins de la construction

3.3.2. Actualisations des Emplacements Réservés

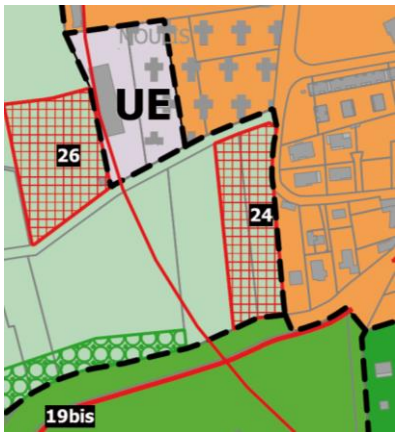
➢ Les raisons amenant aux évolutions

La présente modification du PLU intègre la modification d'un emplacement réservé (24) et la suppression de deux emplacements réservés (13 et 23).

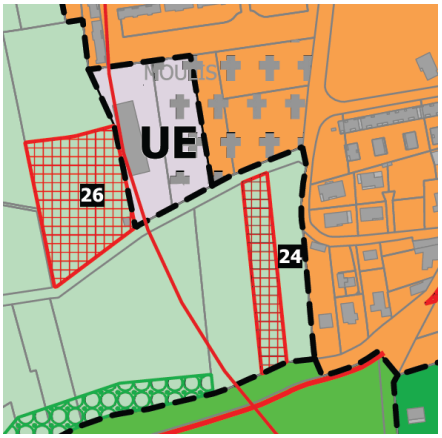
- **Emplacement réservé modifié**

Emplacement réservé numéro 24

Cet emplacement réservé est modifié en ne conservant que la partie OUEST de cet ER. L'autre partie (voir graphique) est occupée par des jardins familiaux dont la propriété est déjà communale.



PLU approuvé le 11 juin 2014



Projet modification n°1 du PLU

- **Suppression d'emplacements réservés**

Emplacement réservé numéro 13

Cet emplacement réservé est supprimé, la collectivité étant dans l'impossibilité de le réaliser.

Emplacement réservé numéro 23

Cet emplacement réservé est supprimé, la collectivité ayant déjà fait l'acquisition des parcelles concernées pour la réalisation du projet.

Suppression des Emplacements Réservés au Document Graphique du Règlement (4.2)

Emplacement réservé numéro 13 et 23

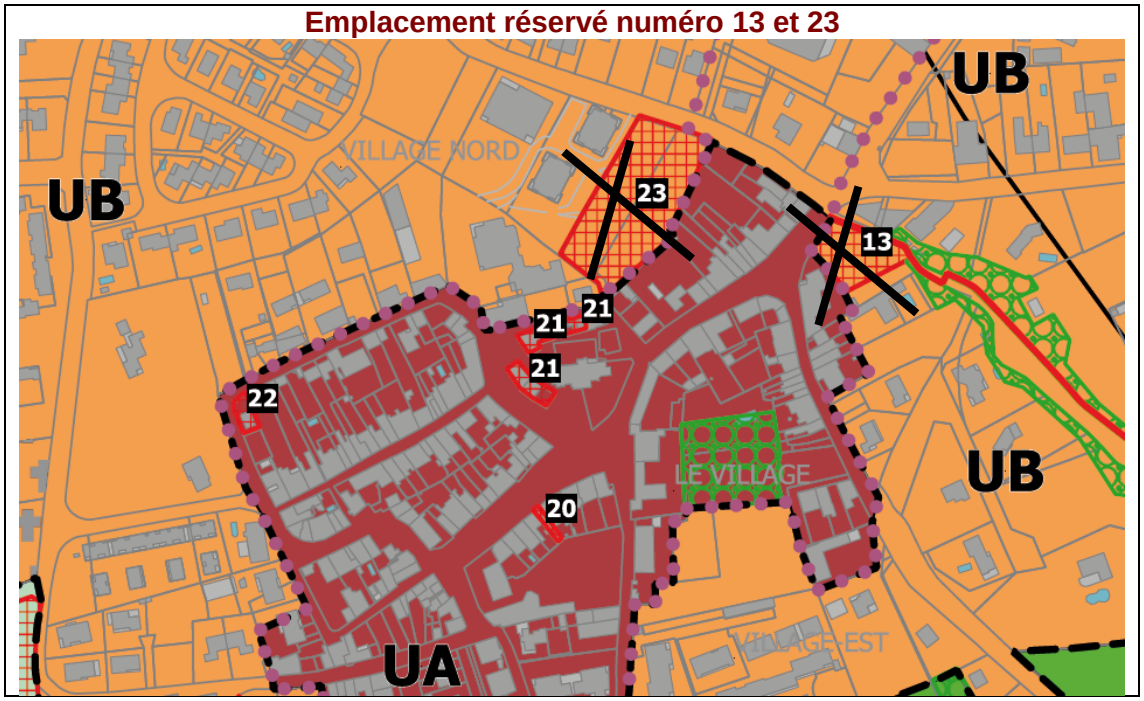


Tableau récapitulatif des Emplacements Réservés

(Tableau inséré dans le Document Graphique du Règlement (4.3)

PLU Toulouse Métropole – Commune d'Aussonne

Liste des emplacements réservés

N°actuel	Désignation	Bénéficiaire	Surface/Longueur
1	Déviation de la RD2	~~Département~~ Toulouse Métropole	290874 m²
2	Déviation de la RD63	~~Département~~ Toulouse Métropole	795 m²
3	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Toulouse Métropole	2979 m²
4	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Toulouse Métropole	2773 m²
5	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Toulouse Métropole	10218 m²
6	Aménagement du chemin de l'Enseigure	Toulouse Métropole	519 m²
7	Aménagement du chemin de l'Enseigure / Chemin de Laubarède	Commune	543 m²
8	Aménagement du chemin de l'Enseigure au niveau du pont	Toulouse Métropole	1504 m²
9	Élargissement chemin de l'Enseigure	Toulouse Métropole	3565 mètres
10	Élargissement chemin de Periac / Planette	Toulouse Métropole	3882 mètres
11	Aménagement carrefour chemin Aliès / RD 64	Toulouse Métropole	323 m²
12	Elargissement chemin Las Graos	Toulouse Métropole	623 mètres
~~13~~	~~Aménagement urbain~~	~~Toulouse Métropole~~	~~1400 m²~~
14	Carrefour Agassine / Peyrelong	Toulouse Métropole	400 m²
15	Élargissement chemin de l'Agassine (mis au gabarit)	Toulouse Métropole	799 mètres
16	Chemin de Peyrelong (mis au gabarit)	Toulouse Métropole	789 mètres
17	Chemin de Vignaux (mis au gabarit)	Toulouse Métropole	935 mètres
18	Cheminement piétons cycles	Toulouse Métropole	4950 mètres
19	Cheminement piétons cycles	Toulouse Métropole	4392 mètres
19 bis	Cheminement piétons cycles	Toulouse Métropole	635 mètres
19 ter	Cheminement piétons cycles	Toulouse Métropole	735 mètres
20	Aménagement d'un passage public	Commune	90 m²
21	Valorisation du cœur de village	Toulouse Métropole	648 m²
22	Valorisation du cœur de village	Toulouse Métropole	225 m²
~~23~~	~~Extension du groupe scolaire + piétonnier de liaison centre-bourg / Prunel~~	~~Commune~~	~~4943 m²~~
24	Emprise pour la réalisation d'une future voie de liaison	Toulouse Métropole	~~6345 m²~~ 2985 m²
25	Extension de l'espace de loisirs du Panariol	Commune	21500 m²
26	Aménagement d'un terrain pour des jardins familiaux	Commune	6900 m²
27	Élargissement d'un trottoir pour mises aux normes PMR	Toulouse Métropole	125 m²

3.3.3. Actualisations des annexes et mise à jour des références au Code de l'Urbanisme

1- Mettre à jour ponctuellement le règlement écrit au regard des nouvelles lois

Suite à la **loi ALUR** entrée en vigueur **le 24 mars 2014**:

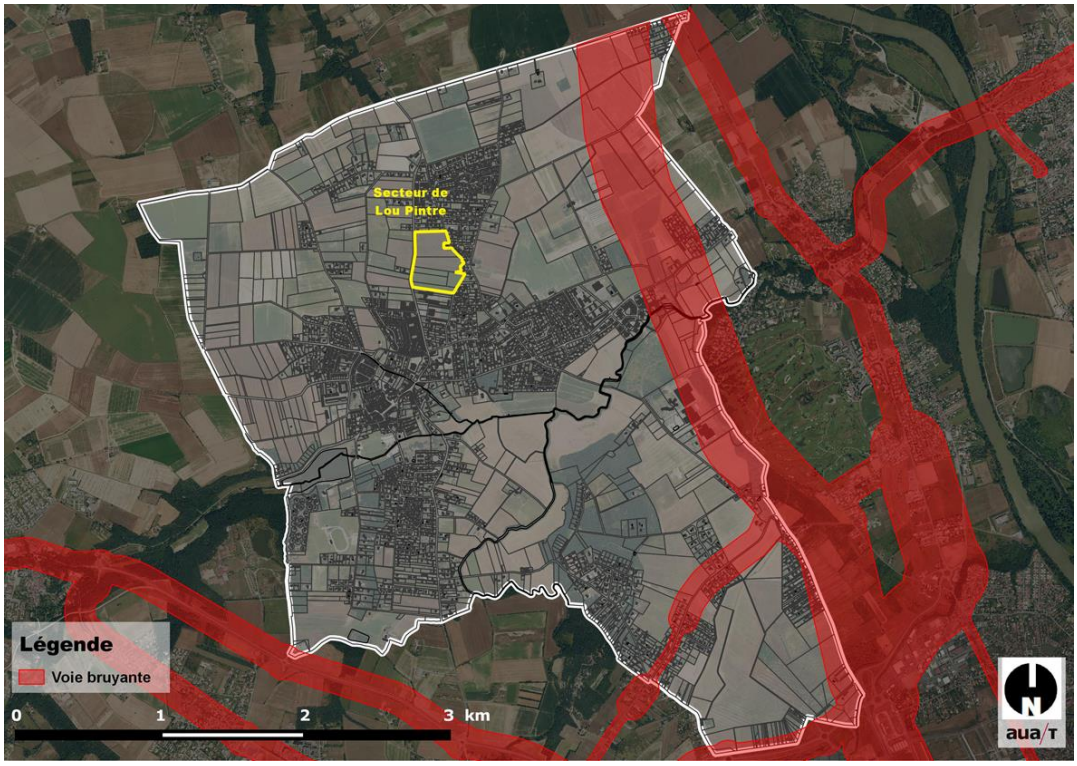
Est modifiée dans tout le règlement écrit :

- La référence à l'article **L.123-1-7°** remplacé par l'article **L 123-1-5-III, 2°** du Code de l'Urbanisme concernant le bâti de caractère à protéger.
- La référence à l'article **L.123-1-16° ou L.123-1-5 II 4°** remplacé par l'article **L.151-15** du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes pour l'accueil de logements sociaux.
- La référence à l'article **L.123-2b** remplacé par **l'article L.151-41 4°** du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes de projet.
- La référence à l'article **L.123-1-5, 8°** remplacé par l'article **L 123-1-5-V** du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes sur les Emplacements Réservés.
- La référence à l'article **L.123-1.5.7°** remplacé par l'article **L-151-19** du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes sur les Bâtis de caractère à protéger.
- Les références au **Grand Toulouse** (règlement écrit, règlement graphique, page de garde) sont remplacées par **Toulouse Métropole.**

3.3.4. Mise à jour des annexes

A- Annexe 5B3 du PLU concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Mise à jour des annexes par le nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 23 décembre 2014 (annule et remplace celui du 26 juillet 2000).



- le règlement écrit (4a)

- la date de l'arrêté est modifiée dans les dispositions générales
- suppression du renvoi au document graphique du règlement de cette disposition

➢ **Les modifications apportées au règlement écrit (Dispositions générales)**

ARTICLE 9 - CONSTRUCTIONS SITUEES DANS LE COULOIR DES AXES CLASSES BRUYANTS (reporté sur le plan de zonage) :

Les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du ~~26 juillet 2000~~ 23 décembre 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute Garonne.

- le Document Graphique du Règlement (4.2)

➢ **Les modifications apportées au règlement graphique**

La représentation graphique des voies identifiées comme « Voies bruyantes », sera mise à jour dans les deux documents graphiques du règlement (4.2). Ces informations relatives à ces servitudes seront également consultables dans le document 5c des annexes du PLU).

B- Annexe 5B4 : Intégration du Plan de Prévention du Bruit et de l'Environnement (PPBE) de l'aéroport Toulouse Blagnac

Suite à la modification du PPEB, ce document sera ajouté à l'annexe 5B4.e relative au PEB de l'aéroport de Toulouse Blagnac.

➢ Les modifications apportées au règlement écrit

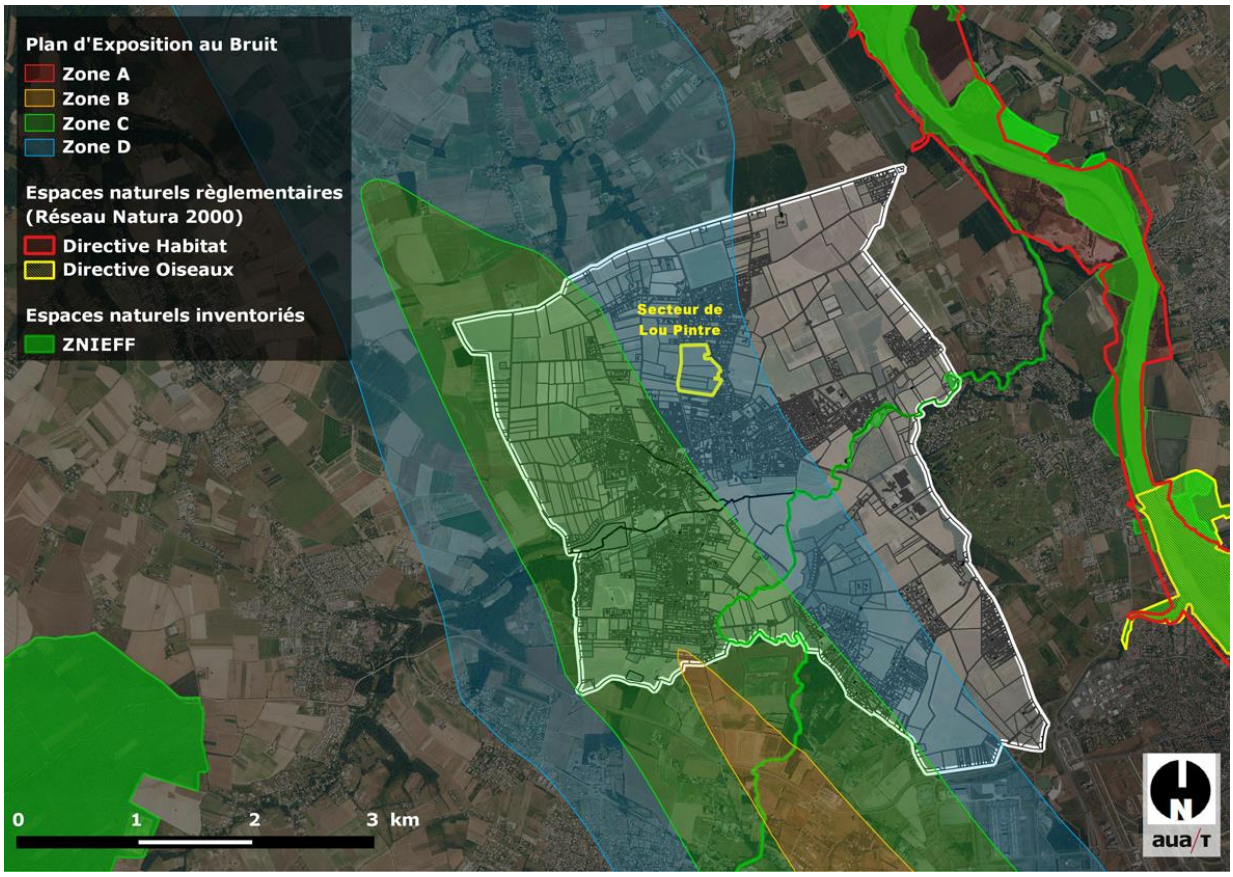
➢ **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.
Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Blagnac approuvé par arrêté préfectoral du 21 août 2007 et modifié par arrêté préfectoral du 12 mars 2013 est établi conformément à l'article L-147-3.

C- Annexe 5A1 du PLU concernant le Droit de Préemption Urbain (DPU)

L'annexe **« 5A1 : Périmètres de préemption (DPU) »** présente dans le PLU est mise à jour pour intégrer la délibération du Conseil de la Métropole le 17 septembre 2015 qui l'institue sur la commune d'Aussonne.

4 - INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT



Pour favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire, la commission européenne a établi le principe d'un réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire, dit Natura 2000. Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer les projets sur ce réseau écologique, les documents de planification qu'ils soient situés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un site Natura 2000 sont soumis à évaluation des incidences Natura 2000 (art.L414-4 du code de l'environnement). Le présent chapitre concerne l'évaluation des incidences Natura 2000 du projet de modification du PLU de Cornebarrieu.

La commune n'est pas concernée par des sites Natura 2000. Elle possède deux ZNIEFF situées le long de l'Aussonnelle, secteur géographique sur lesquels les objets de la modification n'interviennent pas.

Les objets de la modification et leur impact sur l'environnement

- **Ouverture à l'urbanisation de la zone de Lou Pintre**
  La prise en compte dans ce projet de dispositif environnementaux, la coulée verte et les demandes d'intégration d'espace verts sur les futurs projets, n'a pas d'impact sur l'environnement des zones Natura 2000. Cette disposition aura un impact favorable sur l'environnement et la mixité sociale, condition sinéquanone du développement durable.

- **Incidences de l'adaptation des règles suite à la disparition du COS et de la taille minimale des terrains**
  Cette disposition n'a pas d'impact sur l'environnement.

- **Incidences des dispositions relatives au renforcement des logements locatifs sociaux**

L'instauration d'un seuil de 35 % de logements locatifs sociaux sur les opérations d'habitat en zone **UA**, **UB** et **UD** et la mise en place de trois ERL avec 50% de logements locatifs sociaux permettra de pallier la carence de logement locatif social et de mettre en œuvre le nouvel objectif de la loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement tout en s'inscrivant dans les objectifs triennaux du PLH. Cette disposition aura un impact favorable sur l'environnement et la mixité sociale, condition sinéquanone du développement durable.

- **Mise à jour réglementaire**

Les mises à jour des articles, 1, 7, 9, 10 et 11 du règlement et le passage sd'un secteur Uda en **UD** visent à donner plus de lisibilité à ce dernier et n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

- **Incidences des évolutions des emplacements réservés**

Les suppressions ou réduction de surface d'emplacements réservés n'ont aucun impact sur l'environnement.

- **Actualisations des annexes et mise à jour des références au Code de l'Urbanisme**

Les renumérotations des références au Code de l'Urbanisme et l'actualisation de la servitude du PLU concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 23 décembre 2014 n'ont aucun impact sur l'environnement.

5 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES

Les pièces du PLU de Toulouse Métropole, commune d'Aussonne décrites ici sont modifiées dans le cadre de cette procédure :

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Lou Pintre

4 – PIECES REGLEMENTAIRES

4.2 - Règlement écrit

4.2 - Document Graphique du Règlement (1/5 000ème)

4.3 - Liste des Emplacements Réservés et liste des Emplacements Réservés pour le Logement Social

5 – ANNEXES

5A - GRAPHIQUES D'INFORMATION

5A1 - Périmètre de préemption (DPU)

5B - AUTRES ANNEXES

5B1 : Servitudes d'Utilité Publique (SUP) - tableau des servitudes

5B3 - Arrêté préfectoral de classement des voies bruyantes du 18 janvier 2006

5B4 - Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac

5B5 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aussonnelle (PPRI)