le grand toulouse
communauté urbaine



Beauzelle

Plan Local d'Urbanisme

3ème révision approuvée le 30 janvier 2006
2ème MODIFICATION
Dossier approuvé par délibération du Conseil de Communauté du 21 décembre 2009

2 - Notice explicative

(notice du dossier soumis à enquête publique et transmis aux personnes publiques associées)

Mai 2009

BEAUZELLE

le grand toulouse
1, place de la Légion d'honneur B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

Le PLU est élaboré avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Urbaine

1 - RAPPEL de l'évolution du document d'urbanisme

L'élaboration du premier document d'urbanisme de la commune dénommé POS a été approuvé le 17 février 1986.
Il a été modifié successivement deux fois et approuvé le 1er mars 1995 et le 9 février 2000.
Le Plan d'Occupation des Sols a été révisé une première fois et approuvé le 1er févier 2001.

Le POS a été révisé une deuxième fois pour transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à la loi SRU et approuvé le 10 janvier 2002. Ce dernier a été :

- mis à jour pour mise en compatibilité par arrêté préfectoral du 31 mai 2002.
- mis en révision simplifiée et approuvé le 28 juin 2004

le Plan local d'urbanisme a été révisé une troisième fois et approuvé le 30 janvier 2006 ce dernier a été modifié :

- modification 1 approuvé le 7 janvier 2007
- modification 2 en cours

Le projet de modification du PLU est notifié aux personnes publiques associées pour information préalablement à l'enquête publique. L'enquête publique est fixée pour une durée de 31 jours consécutifs, à compter du mercredi 10 juin 2009 jusqu'au vendredi 10 juillet 2009.

2 - OBJET de la deuxième modification du PLU

Cette modification s'inscrit dans 4 grands objectifs :

Objet 1

Modifications réglementaires dans 1AU / ZAC Andromède, pour garantir une bonne intégration des futures constructions.

Objet 2

Intégration d'obligation de mixité sociale dans le document réglementaire : application de l'article L-123-1.16 et instauration d'une servitude au titre de l'article L-123-2b du code de l'urbanisme.

Objet 3

Mise à jour du document réglementaire au regard de la réforme des droits des sols (ADS) et meilleure articulation avec les articles du Code de l'Urbanisme.

Objet 4

Actualisation du document réglementaire au regard des évolutions récentes et pour prendre en compte de nouveaux besoins de la commune.

Objet de la modification	Type de modification		Document concerné
Objet 1 **Modifications réglementaires dans 1AU / ZAC Andromède, pour garantir une bonne intégration des futures constructions**	**Modifications diverses du règlement écrit** pour garantir une bonne intégration des constructions projetées (évolution des articles 6, 7, 10 ,11 et 12)		Règlement Écrit + Document graphique
	Réduction mineure du périmètre du secteur 1AUa2 d'accueil de la gendarmerie. Limitation du périmètre de 1AU2, à la construction récemment achevée de la gendarmerie.		
	Intégration d'un secteur à prescriptions urbaines et architecturales au nord du cours Barricou. Permettre l'accueil d'un bâtiment à effet architectural « signal » en fond de perspective sur le cours, avec une hauteur de 24 m.		
Objet 2 **Intégration d'obligation de mixité sociale : application de l'article L-123-1.16 et instauration d'une servitude au titre de l'article L-123-2b**	**2.1**	**Application de l'article L 123-1.16** Modification des articles 2 du règlement écrit et du caractère des zones UA, UB, UC (excepté UCb) et 2AU Pour ces zones, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 500 m² de SHON (Surface hors Œuvre Nette) sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.	Règlement Écrit + Document graphique + Liste créé de servitude de mixité sociale (L-123-2b)
	2.2	**Intégration d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L-123-2b** Affectation du terrain situé rue des Iris, à une servitude de mixité sociale (initialement ce terrain en emplacement réservé n° 35 à usage de parking et espace vert). Programme d'accueil à 100 % de logement locatif social.	
Objet 3 **Mise à jour du document réglementaire au regard de la réforme des droits des sols (ADS) et meilleure articulation avec les articles du Code de l'Urbanisme**	**3.1**	**Évolution des dispositions générales** du règlement écrit	Règlement Écrit
	3.2	**Évolution des dispositions spécifiques** applicables aux zones urbaines, à urbaniser et agricoles Les nouveaux articles du code de l'urbanisme conduisent à modifier les articles 1, 2, 3, 6 et 7 des zones urbaines, à urbaniser et agricoles.	

Objet 4 **Actualisation du document réglementaire au regard des évolutions récentes et pour prendre en compte de nouveaux besoins de la commune**	**4-1**	**Maîtrise de l'évolution urbaine du « cœur de ville » :** Le secteur du centre-ville très urbanisé, recouvre encore des potentialités de développement soit en renouvellement par mutation de certaines constructions anciennes, soit en construction sur foncier libre en fond de parcelles, dans des conditions d'enclavement ou de trop grande proximité d'habitat pavillonnaire. Pour répondre à ces enjeux, il est proposé de : **4-1**.1 : Délimiter un territoire de transition urbaine, classé en zone UB, entre le noyau villageois (UAa) et la zone pavillonnaire sud (UC). **4-1**.2 : Créer une orientation d'aménagement sur le territoire de transition urbaine UB, et sur le secteur de zone UAa. **4-1**.3 : Mieux prendre en compte les alignements du bâti sur la rue de la République, notamment au regard du patrimoine bâti du noyau villageois repéré (UAa), et faire évoluer les articles 6 et 7.	
	4-2	**Permettre le renouvellement urbain, UBa de la cité de logements collectifs sociaux, « la Joncqua ».** Création d'un secteur spécifique UBa, de règlement plus adapté.	Règlement écrit + graphique
	4-3	**Mise à jour de la zone 2AU** urbanisée partiellement. Classement en UC des terrains construits.	
	4-4	**Précision des articles UB10, UC10 et 2AU (hauteur)** Précision du nombre de niveaux « hauteur à 7m sans dépasser R+1	
	4-5	**Actualisation des emplacements réservés**	

3 - PLANNING prévisionnel de modification du PLU

Novembre – décembre 2008
Réunions de travail de pré-validation auat-commune

Décembre – janvier 2009
Saisine du Grand Toulouse par la commune

Lettre + projet de pré-notice

Janvier – mars 2009
Réunions de travail de concertation commune/auat/DDE/Grand Toulouse

Avril 2009
Saisine du Tribunal Administratif
Désignation de Commissaire enquêteur

Fin avril 2009
Formalisation définitive du dossier de modification PLU

Mai 2009
Commission Urbanisme Grand Toulouse

Avis d'enquête :
Publication dans 2 journaux 15 jours avant début d'enquête
et 8 jours après le début d'enquête

Mai 2009
Arrêté, du président de l'EPCI, de mise à enquête publique, du projet de modification du PLU

Notification du projet PLU aux P.P.A.
- Etat, Région, Département
- Tisséo-SMTC
- SMEAT
- Chambre de commerce et d'industrie,
- Chambre des métiers,
- Chambre d'agriculture

Juin 2009
Enquête publique (1 mois)

Juillet 2009
Rapport au Commissaire enquêteur (1 mois)

Septembre 2009
Modifications éventuelles du PLU

Septembre 2009
Délibération du Conseil Municipal, pour avis

Octobre 2009
Commission Urbanisme Grand Toulouse

Novembre 2009
Approbation par le Conseil Communautaire du PLU

Publicité et affichage
Art. R. 123-24 & Art. R. 123-25
P.L.U. opposable

II - LES MODIFICATIONS / OBJECTIFS ET LEUR TRADUCTION DANS LE PLU

1. **Modifications réglementaires dans 1AU / ZAC Andromède, pour garantir une bonne intégration des futures constructions.**

2. **Intégration d'obligation de mixité sociale dans le document réglementaire : application de l'article L-123-1.16 et instauration d'une servitude au titre de l'article L-123-2b.**

3. **Mise à jour du document réglementaire au regard de la réforme des droits des sols (ADS) et meilleure articulation avec les articles du Code de l'Urbanisme.**

4. **Actualisation du document réglementaire au regard des évolutions récentes et pour prendre en compte de nouveaux besoins de la commune.**

1 - Modifications réglementaires dans 1AU / ZAC Andromède, pour garantir une bonne intégration des futures constructions

Objectifs :

Cette modification concerne des aménagements réglementaires des secteurs 1AUa1 et 1AUa2 de la ZAC Andromède.

Le principal objectif des évolutions réglementaires de ces secteurs est de :

- Garantir une bonne intégration des constructions projetées, notamment par l'évolution des articles 1, 3, 4, 6, 7, 10 et 11,
- Mieux gérer les aires de stationnement pour les différents types de constructions autorisées (article 12).

A noter : La plupart de ces évolutions réglementaires ont déjà été adoptées lors de la dernière modification du PLU de la commune de Blagnac, concernée aussi par la ZAC Andromède.

➔ Modification du règlement écrit:

Extraits, non exhaustifs, du règlement écrit modifié de la zone 1AUa1

- **Caractère de la zone** : information sur la création d'un secteur soumis à une prescription urbaine et architecturale de hauteur 24 m. Rectification des surfaces 1AUa1 et 1AUa2.

- **1AU1- alinéa 11** : précisions constructions ou installations à destination de services publics ou d'intérêt collectif …. d'activités nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance

- **1AU3- alinéa 2-3** : …. des garages privatifs ~~individuels en fond de parcelle~~…

- **1AU4- alinéa 3-3** D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement ~~doit~~ pourra– être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux …

- **1AU6- alinéa 1-3-3** :

…Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques : dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches sont admis. Sur l'espace public, la saillie est admise dans une bande de 20m par rapport à une voie structurante où elle est limitée à 1,00 m maximum

- **1AU7** :

Liste des exceptions de l'application de l'article 7
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
. Aux piscines non couvertes
. 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.

- **1AU10-alinéa 1 secteur 1Aua1 :**

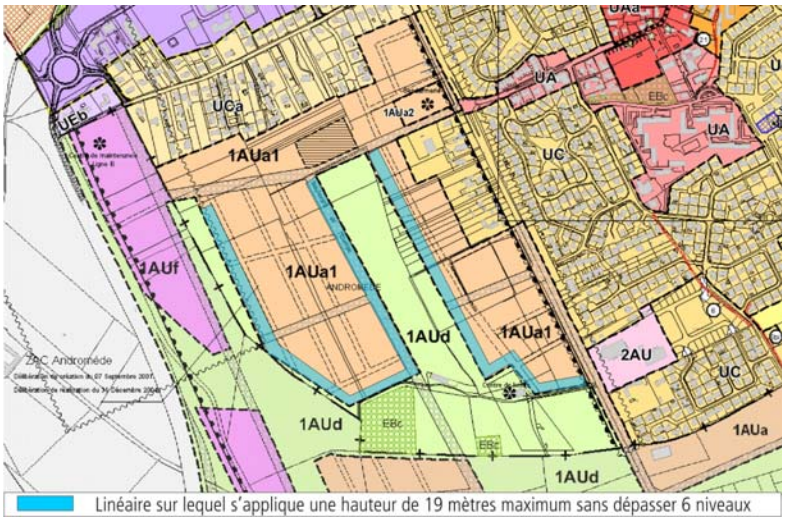
…
1 – En secteur 1AUa1 :
L'objectif principal de cette modification des hauteurs est de permettre une meilleure habitabilité des rez-de-chaussée des logements en surélevant le bâti de 9 m à 11 m (créationd'un socle). D'autre part, le rajout d'un étage (19 m) le long des espaces structurants permet de mettre en valeur les fronts bâtis sur ces espaces majeurs (Bd de l'Europe et cours Barricou).

. A l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques structurantes excepté sur le bd de l'Europe ~~ou par rapport au secteur 1AUd~~ : la hauteur des constructions est de16 m maximum sans dépasser 5 niveaux. La hauteur des constructions d'une même unité foncière devra varier afin de ne pas créer de monotonie.

. Par rapport au secteur 1AUd et à l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques structurantes ,la hauteur des constructions est de19 m maximum sans dépasser 6 niveaux.

. Le long du bd de l'Europe et à l'intérieur d'une bande de 20m de largeur par rapport à l'alignement la hauteur des constructions est de 19 m maximum sans dépasser 6 niveaux.

. Par rapport à la route de Grenade (RD2), la bande des 20 m est calculée à partir d'une marge de recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie à double sens.



. Au-delà de la bande des 20m ainsi que par rapport aux autres voies ou emprises publiques : la hauteur des constructions est fixée à ~~9~~ 11m maximum

. Dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales repéré au document graphique conformément à la légende , la hauteur des constructions est de 24 m maximum

…

- **<u>1AU11- alinéa4 clôture :</u>**

L'objectif principal de la modification des clôtures et de permettre un choix plus large et une meilleure harmonie entre bâti et clôture.

4.1. Le long des voies et emprises publiques

4.1.1. Les clôtures devront être implantées à l'alignement excepté lorsqu'elles sont doublées d'une haie vive ou d'aménagement paysager coté voie. ~~Seuls les murs-bahut, les grilles et les murs-bahut surmontés d'une grille et doublés ou non de haie seront autorisés~~. Sont autorisés :
- les murs et les murs bahuts surmontés d'éléments en bois, métalliques
- les clôtures dont les matériaux sont en continuité avec le bâti principal

…

- **<u>1AU12- stationnement alinéa3-1 et 3-2</u>**

Plusieurs objectifs sont ici visés :
- permettre la mutualisation des places de stationnement en secteur 1AUd
- reformulation et précision du texte concernant la localisation des emplacements des deux-roues
- suppression de la référence au logement pour les besoins en stationnement. Ainsi le seuil initial de 20 logements est traduit en seuil de 1 000 m² SHON (seuil nécessitant la réalisation de la totalité des aires de stationnement en sous-sol)
- autorisation des places de stationnement en aérien (initialement tout en sous-sol) pour les opérations comportant plus de 30 % de logement social
- reformulation des places de stationnement pour les activités artisanales

Voir règlement écrit modifié de la zone 1AU

➔ Modification du règlement graphique :

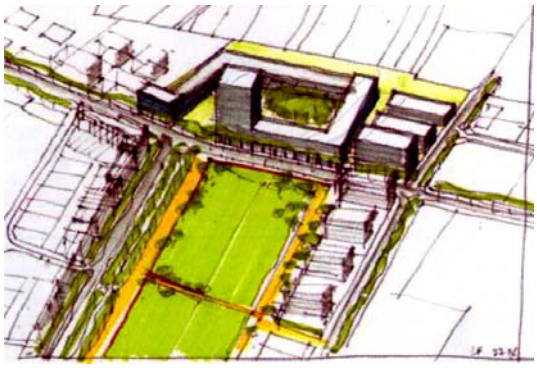
Extraits du règlement graphique modifié

Les dispositions retenues :

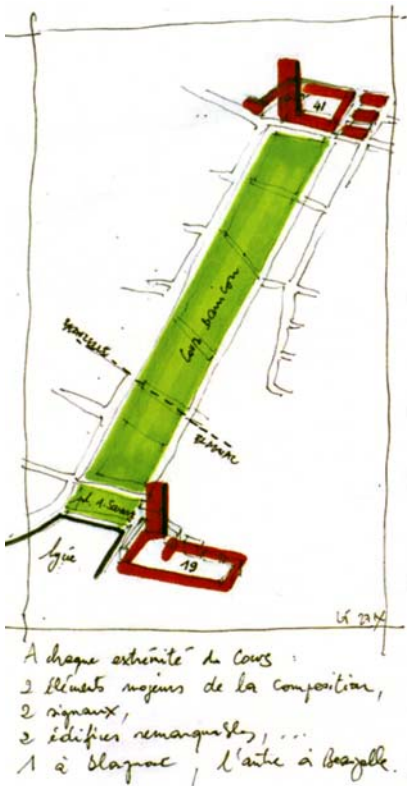
1 – Intégration d'un secteur à prescriptions au Nord du cours Barricou avec hauteur à 24 m

- La prise en compte du principe de création de deux bâtiments à effet architectural « signal » aux deux extrémités Nord et Sud du « cours Barricou » à Blagnac et à Beauzelle s'inscrit dans un objectif de mise en valeur de ces perspectives.

C'est au niveau du règlement graphique et de l'article 10 du règlement écrit qu'apparaît la modification rendue nécessaire par la nouvelle composition urbaine.

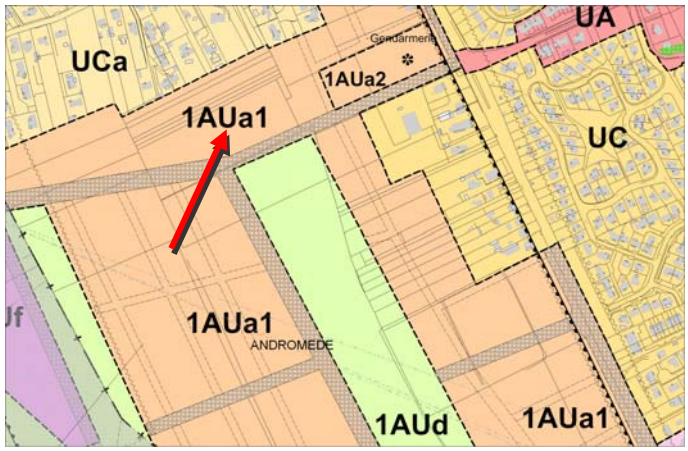


(Schéma établi par le Cabinet d'urbanistes Trentel Garcia Trentel – TGT)

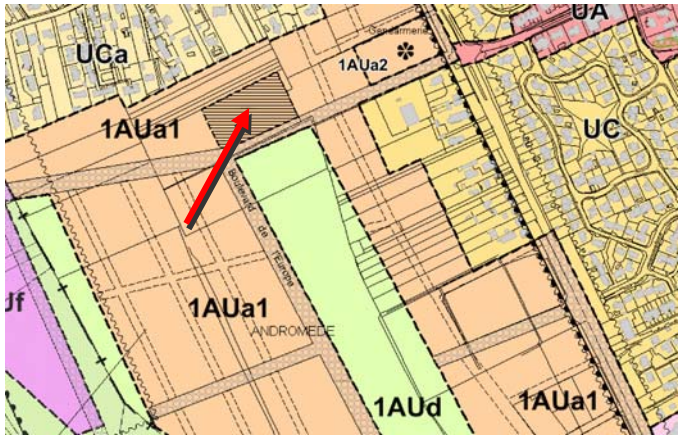


(Schéma établi par le Cabinet d'urbanistes Trentel Garcia Trentel – TGT)

Le règlement graphique approuvé (extrait)



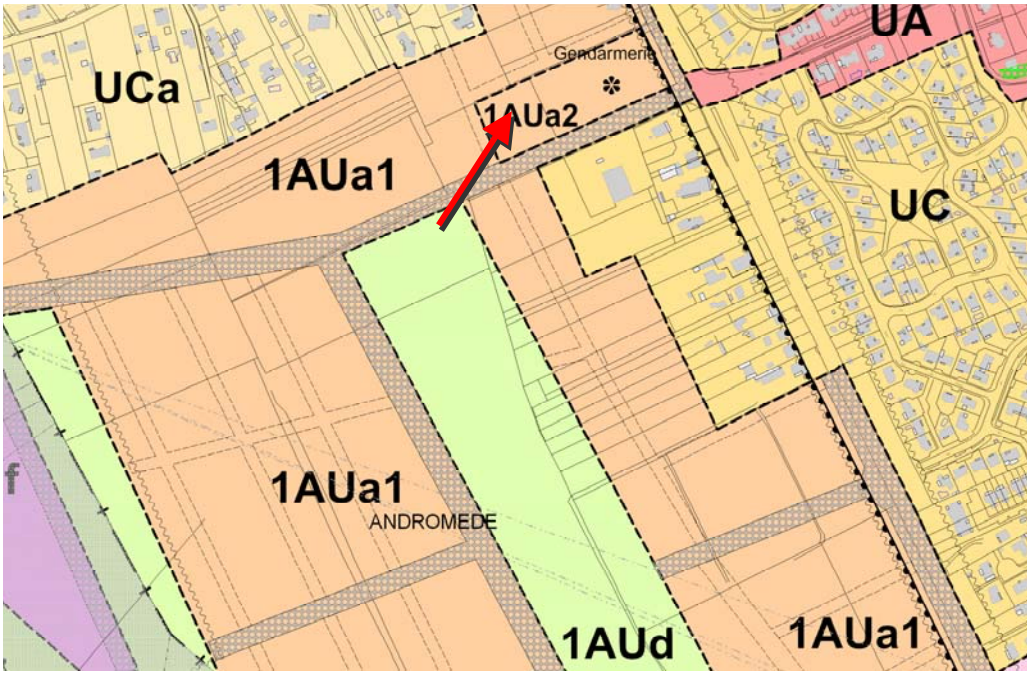
Le règlement graphique modifié (extrait)



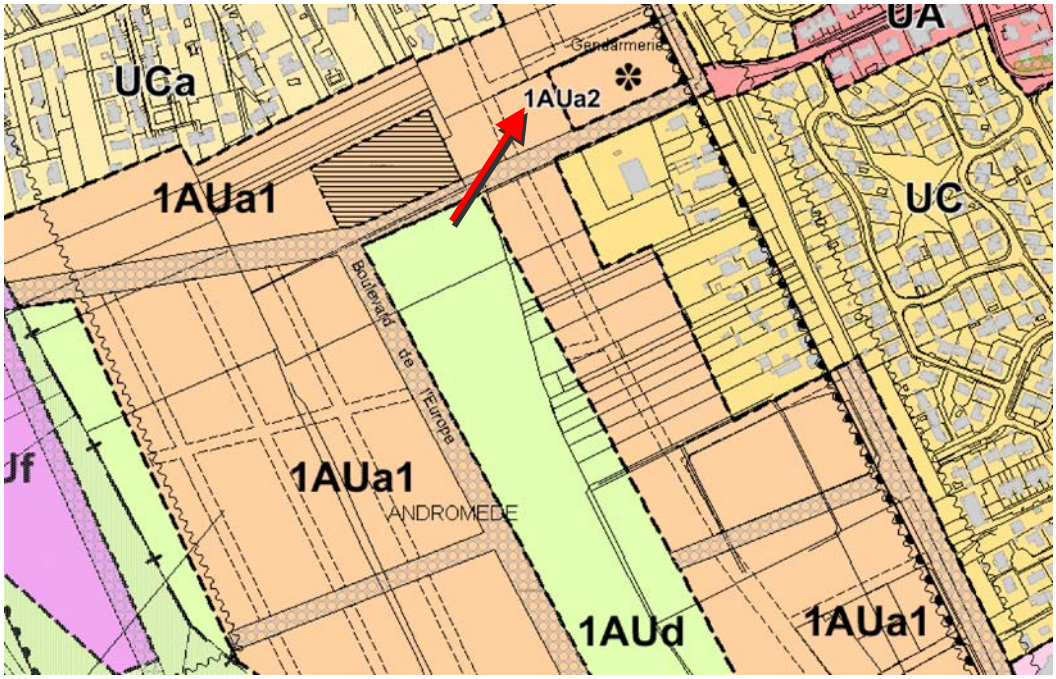
2 - Réduction mineure du périmètre du secteur 1AUa2 d'accueil de la gendarmerie

L'objectif de la présente modification est de limiter le périmètre à la gendarmerie et à ses logements, aujourd'hui réalisés. Le foncier libre devra être réaffecté à la zone 1AUa1, pour augmenter la mixité sociale de la ZAC et permettre une continuité urbaine des futures constructions sur l'axe principal structurant (conformément au règlement de 1AUa1).

Le règlement graphique approuvé (extrait)



Le règlement graphique modifié (extrait)



2 - Intégration d'obligation de mixité sociale dans le document réglementaire : application de l'article L-123-1.16 et instauration d'une servitude au titre de l'article L-123-2b

Objectifs :

Conformément aux dispositions du Porter à Connaissance du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse et conformément aux orientations du PADD approuvé, la commune de Beauzelle décide d'utiliser l'article **L-123-1.16** du code de l'urbanisme sur les zones urbaines et à urbaniser (zones UA, UB, UC (excepté UCb) et 2AU) pour permettre une obligation de mixité sociale dans les programmes d'habitat nouveaux.
L'exception faite au petit secteur UCb est justifiée par le fait que ce territoire d'habitat diffus est éloigné des équipements communaux et n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

La commune utilise aussi l'article **L-123-2b** du code de l'urbanisme pour instaurer une servitude de mixité sociale sur un terrain ciblé de la zone UC.

2.1 – Intégration de l'obligation de mixité sociale au titre de l'article L-123-1.16

Les dispositions retenues

Les dispositions retenues pour l'application de l'article **L-123-1.16** concernent le caractère et les articles 2 des zones UA, UB, UC et 2AU du règlement écrit.

➔ Modification du règlement écrit:

Extraits du règlement écrit modifié

- Extrait/exemple du caractère des zones UA, UB, UC et 2AU

Sur l'ensemble de ces zones, il est fait application de l'article L-123.1.16 du Code l'Urbanisme afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programmes de logements sur la commune de Beauzelle avec un minimum de 20% de logements sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 500 m² de SHON (Surface hors Œuvre Nette).

- Extrait/exemple de l'article 2 modifié des zones UA, UB et 2AU

ARTICLE 2 :
Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123-1.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 500m² de SHON (Surface hors Œuvre Nette) sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 20% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

- Extrait/exemple de l'article 2 modifié de la zone UC

ARTICLE 2 :

1 - Sur l'ensemble de la zone, excepté en UCb, en application de l'article L-123-1-16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 500m² de SHON (Surface hors Œuvre Nette) sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 20% de logements conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

2.2 – Intégration de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L-123-2b

Les dispositions retenues

L'objectif pour la collectivité est de permettre l'accueil de logements locatifs sociaux sur une parcelle localisée stratégiquement en zone UC, proche des équipements et services centraux (initialement emplacement réservé N° 32).

Le projet en cours d'étude par l'organisme HLM (Cité Jardins) porte sur la totalité de la parcelle et le programme de constructions envisagé est de 100% de logements locatifs sociaux. En ce sens la servitude de mixité sociale porte sur la totalité de la parcelle, conformément au projet envisagé.

La servitude de mixité sociale au titre de l'article L-123-2 b est reportée et légendée sur le règlement graphique, et insérée dans le règlement écrit au niveau du caractère de la zone UC et de son article 2.

➔ Modification du règlement écrit:

Extrait du règlement écrit modifié de la zone UC

- Extrait du caractère de la zone UC

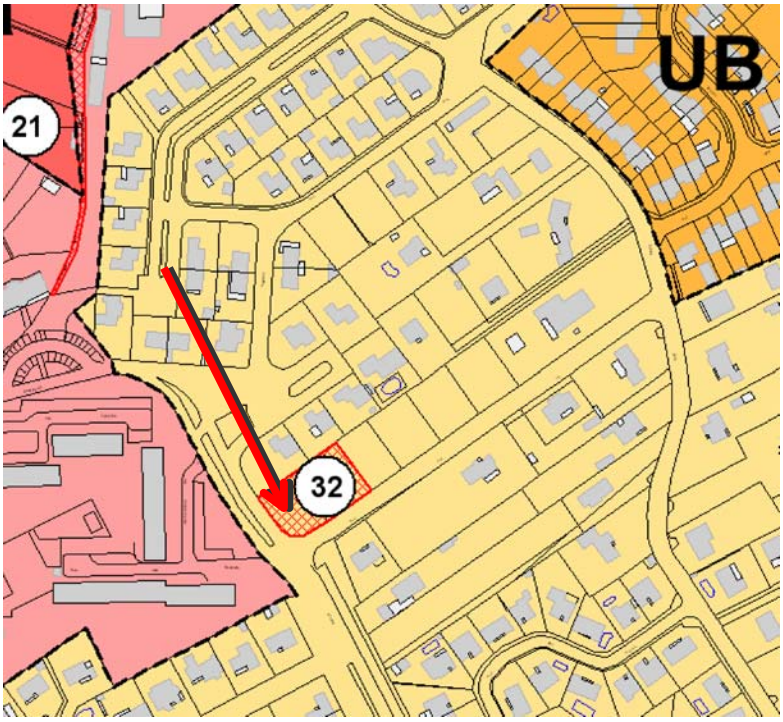
…

Un terrain de la zone UC, à proximité du centre de la commune, fait l'objet d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L-123-2b du code d e l'urbanisme. Cette servitude, nommée SMS1, est reportée et légendée sur le règlement graphique. Son programme de constructions comportera 100% de logements locatifs sociaux.

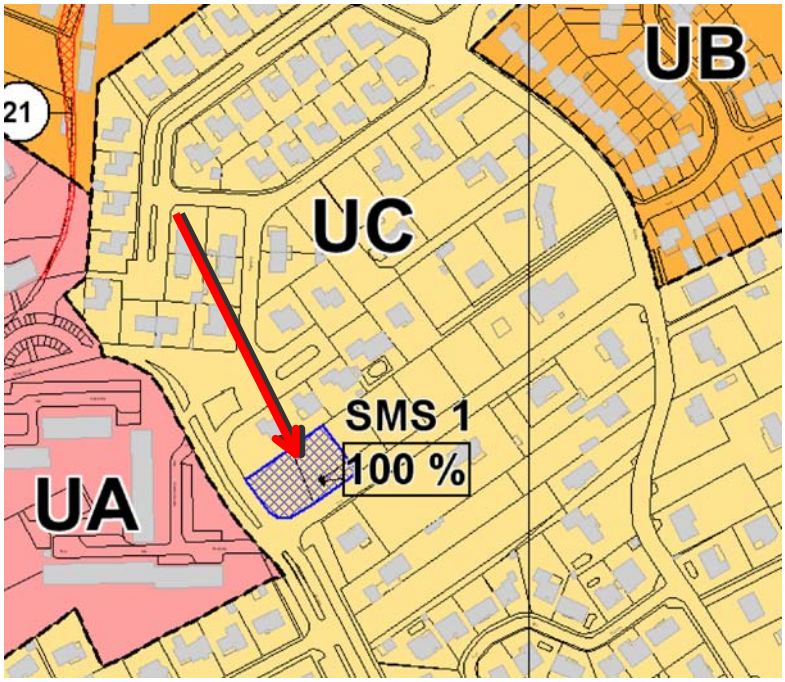
➔ Modification du règlement graphique:

- Suppression de l'emplacement réservé N° 32 et instauration de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L-123-2b

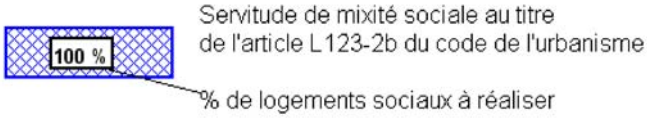
Le règlement graphique approuvé (extrait)



Le règlement graphique modifié (extrait)



Légende du règlement graphique modifié (extrait)



3 - Mise à jour du document réglementaire au regard de la réforme des droits des sols (ADS) et meilleure articulation avec les articles du Code de l'Urbanisme

Objectifs :

Les évolutions du Code de l'Urbanisme et notamment à travers la réforme des Autorisations des Droits du Sol (réforme ADS) conduit la commune à modifier certains articles du règlement afin de permettre une harmonisation du PLU avec les nouveaux textes du Code de l'Urbanisme et une meilleure instruction des autorisations de construire (Permis d'aménager, Permis de construire, Déclarations préalables,….).

Les dispositions retenues

Toutes ces modifications concernent uniquement le règlement écrit et peuvent être scindées en 2 sous-ensembles :

3.1 - Evolution des dispositions générales du règlement écrit

En référence aux nouveaux articles du code de l'urbanisme, une mise à jour réglementaire est rendue nécessaire au niveau des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal. Cette modification concerne les articles 2,3,4 et 5.

Si, au niveau de l'article 2 il apparaît le Droit de Préemption Urbain (DPU) institué par délibération du Conseil Municipal, les évolutions du code de l'urbanisme ont également conduit la collectivité à délibérer pour instaurer le permis de démolir et la déclaration préalable à l'édification des clôtures (article 5).

Voir nouvelle écriture du règlement écrit modifié

3.2 - Evolution des dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines, à urbaniser et agricoles

Les nouveaux articles du code de l'urbanisme conduisent à modifier les articles 1, 2, 3, 6, et 7 des zones urbaines, à urbaniser et agricoles.

- Les évolutions des articles 1 et 2 portent sur la référence au nouvel article R-111-40 et suivants du code de l'urbanisme (caravanes) et sur la suppression à la référence à l'article R-444-3 ainsi qu'aux installations et travaux divers.
  Ces évolutions concernent les zones UA, UB, UC, UE,1AU,2AU
- L'évolution de l'article 3 porte sur la référence au nouvel article R111.5 du code de l'urbanisme. Désormais, l'article du RNU (Règlement National d'Urbanisme) concernant le dimensionnement et la sécurité des accès n'est plus d'ordre public. Le PLU doit donc réglementer les caractéristiques des accès pour apprécier un projet au regard de la sécurité des accès.
  Cette évolution concerne les zones UA, UB, UC, UD, UE, 2AU, A
- L'évolution identique des articles 6 ou 7 fait référence au permis d'aménager et de construire groupé valant division foncière.
  Cette évolution concerne les zones UA, UB, UC, 2AU

Voir nouvelle écriture du Règlement écrit modifié

4 - Actualisation du document réglementaire au regard des évolutions récentes et pour prendre en compte de nouveaux besoins de la commune

Pour répondre et s'adapter aux nouveaux besoins des habitants et de la collectivité plusieurs réflexions ont été menées. Aujourd'hui, elles conduisent à faire évoluer les pièces réglementaires du PLU et peuvent être organisées en 6 sous-ensembles de modifications :

4-1 - Maîtrise de l'évolution urbaine du « cœur de ville » / création d'une orientation d'aménagement et évolutions réglementaires

4-2 - Permettre l'opération programmée de renouvellement urbain, sur la cité de logements collectifs sociaux, « la Joncqua » / création d'un secteur spécifique UBa

4-3 - Mise à jour de la zone 2AU urbanisée partiellement / classement en UC des terrains construits

4-4 - Précision des articles du règlement en UB10 et UC10 (hauteurs) en ce qui concerne le nombre de niveaux

4-5 - Actualisation des emplacements réservés

4-1 - Maîtrise de l'évolution urbaine du « cœur de ville » / création d'une orientation d'aménagement et évolution réglementaire

Objectifs :

Le secteur du centre-ville très urbanisé, recouvre quelques potentialités de développement soit en renouvellement par mutation de certaines constructions anciennes, soit en construction sur foncier libre en fond de parcelles, dans des conditions d'enclavement ou de trop grande proximité d'habitat pavillonnaire. Des récents projets d'implantation de constructions au Sud secteur UAa ont posé des soucis d'intégration vis à vis de l'environnement existant.
Pour répondre à ces enjeux, la commune a mis en place une réflexion globale sur les potentialités de renouvellement et d'évolution du centre-ville et de la rue de la République, courant 2008.

Cette réflexion a permis de dégager des orientations, notamment à savoir :

- Permettre le renouvellement urbain et la constructibilité des fonds de parcelles, sous forme d'une urbanisation de « transition » entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire et en anticipant le désenclavement des fonds de parcelles libres.
- Renforcer la centralité et l'accueil du bâti collectif avec services au rez-de-chaussée, sur la rue de la République (meilleure accroche avec Andromède) avec le principe d'alignement affirmé, en prenant mieux compte la continuité avec le patrimoine bâti.

Pour retranscrire ces orientations dans le PLU il est proposée de :

4-1.1 : Délimiter un territoire de transition urbaine, classé en zone UB, et le positionner entre le noyau villageois (UAa) et la zone pavillonnaire sud (UC).

4-1.2 : Créer une orientation d'aménagement sur le territoire de transition urbaine UB, et sur le secteur de zone UAa.

4-1.3 : Mieux prendre en compte les alignements du bâti sur la rue de la République, au regard notamment du patrimoine bâti du noyau villageois repéré (UAa) et faire évoluer les articles 6 et 7.

À noter que ces orientations s'inscrivent totalement dans les objectifs du PADD approuvé (rappel) :

- Le renforcement de la centralité en assurant la « couture » avec Andromède en s'appuyant sur la rue de la République, (en renforçant l'accueil des formes bâties mixtes et plus denses).
- La valorisation du patrimoine bâti et des espaces publics.
- Le renforcement des équipements et des services du centre-ville.

4-1.1 : Créer un territoire de transition urbaine UB situé entre le noyau villageois (UAa) et la zone pavillonnaire sud (UC)

La collectivité, soucieuse de l'amélioration du cadre de vie de ses habitants propose donc de « retravailler » la limite Sud du centre-ville et de créer un territoire de « transition urbaine », intégrateur, UB, positionné entre le noyau villageois (UAa) et la zone pavillonnaire sud (UC). Ce territoire de transition se doit de garder le caractère urbain central tout en étant mieux intégré au niveau architectural et urbain.

Le secteur UB créé regroupe majoritairement des parcelles classées actuellement en zone UA et aussi quelques parcelles classées en zone UAa.

À noter que ce petit territoire assez construit recouvre en majorité habitat groupé et pavillonnaire, avec des équipements publics (groupe scolaire, salle des fêtes et boulodrome).

Il n'y a pas de modification du règlement écrit car le principe est d'affecter à ce territoire de transition urbaine les règles actuelles de la zone UB. Il est à noter que ces règles sont globalement proches de la zone UA tout en ayant une différence au niveau de la hauteur des constructions.
La hauteur maximale des constructions en zones UA et UAa est de 9 mètres. Elle est de 7 mètres dans la UB.

Deux autres différences inter-zones existent au niveau des articles 9 et 14 mais au final, le secteur UB aura une densité très proche des zones UA et UAa :

- Le coefficient d'emprise au sol (article 9) de la zone UB est de 50%, celui de la zone UA est de 50 et 70% (si commerces en rez-de-chaussée), et le secteur UAa ne possède pas de coefficient d'emprise au sol.
- Le coefficient d'occupation des sols (article 14) de la zone UB de 0,5 est identique à la zone UA. Le secteur UAa ne possède pas de coefficient d'occupation des sols.

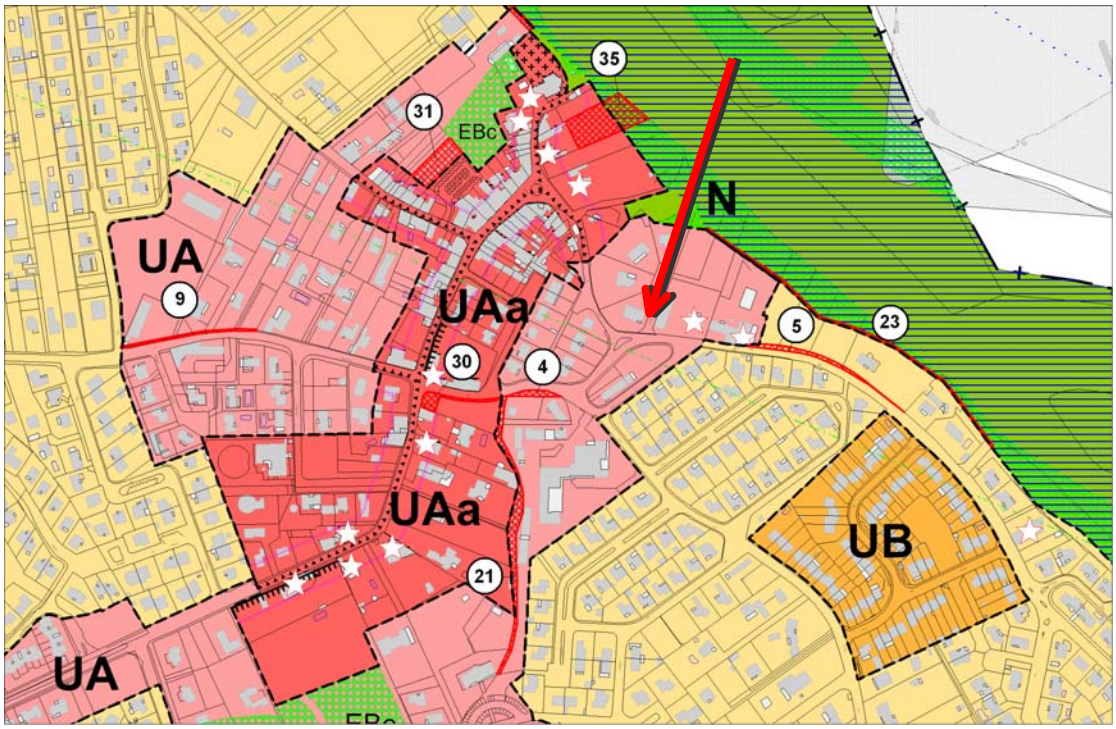
En conclusion, le rôle de transition urbaine se fait donc essentiellement par une différence de hauteurs des constructions.

Les dispositions retenues

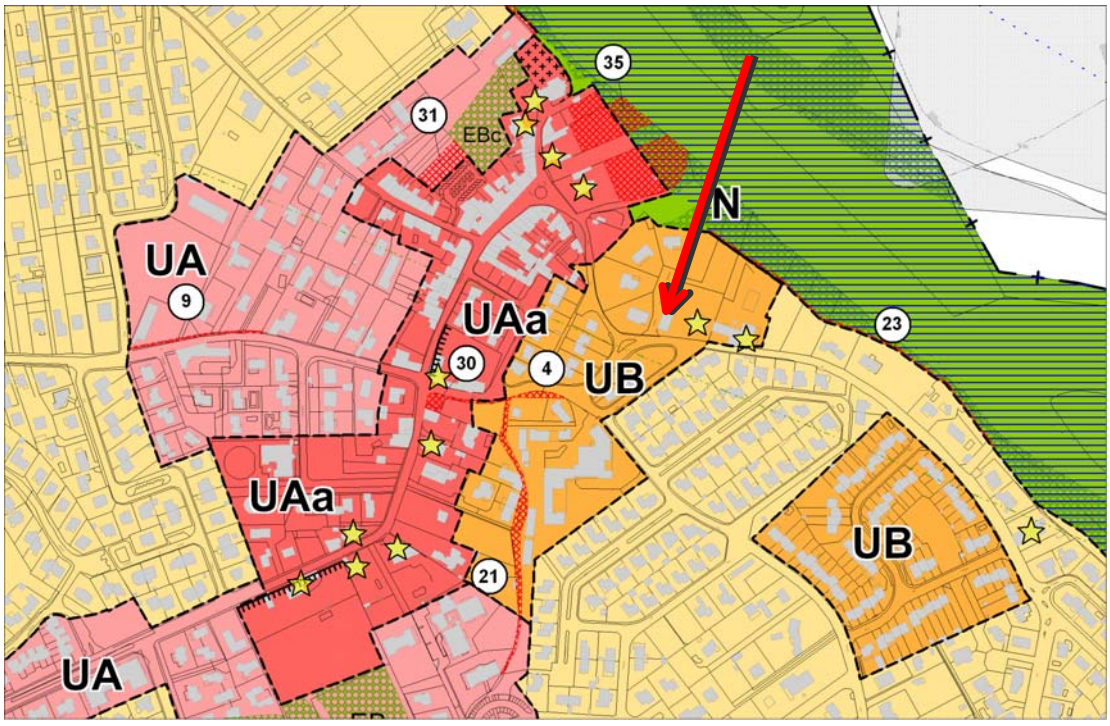
➔ Modification du règlement graphique :

- Ce territoire de transition urbaine fait évoluer les zones UA et le secteur UAa par création et chevauchement d'une nouvelle zone UB.

Le règlement graphique approuvé (extrait)



Le règlement graphique modifié (extrait)



4-1.2 : Créer une orientation d'aménagement sur le territoire de transition urbaine, UB et sur le secteur de zone UAa

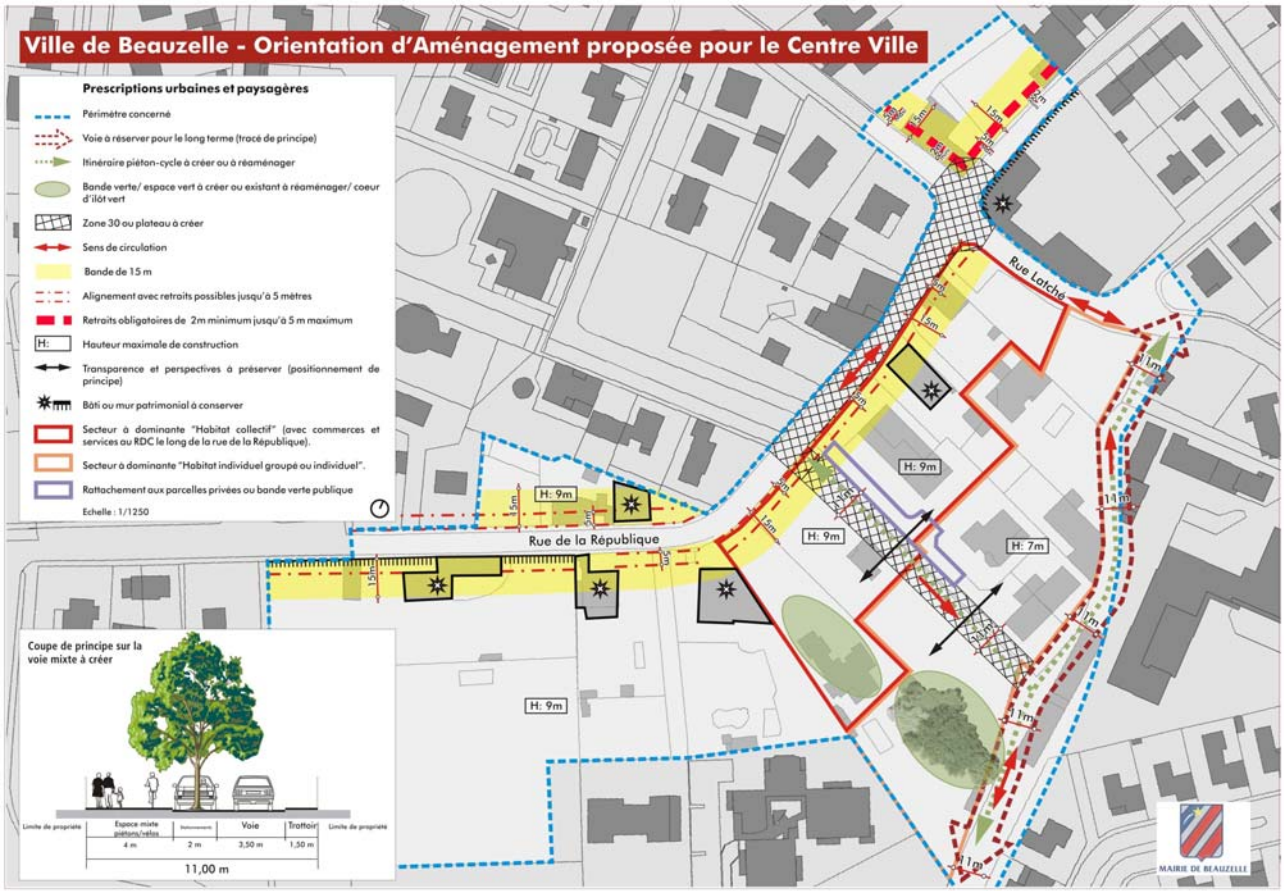
Pour construire une continuité urbaine au noyau villageois et désenclaver cette zone, une orientation d'aménagement a été créée.

Les dispositions retenues

➔ Nouvelle orientation d'aménagement :

- Cette orientation d'aménagement renforce le caractère urbain sur la rue de la République et prépare l'évolution des terrains au Sud du noyau villageois. Elle permet :

  - Le désenclavement des fonds de parcelles dans le secteur Sud du centre villageois, par deux futures voies réservées.
  - La valorisation du patrimoine bâti, par une modulation du principe d'alignement par rapport à ces façades et surtout conserver les façades du patrimoine bâti et leur alignement existant.
  - La prise en compte des caractéristiques de la rue principale pour permettre ponctuellement un retrait au droit d'un espace très étroit.



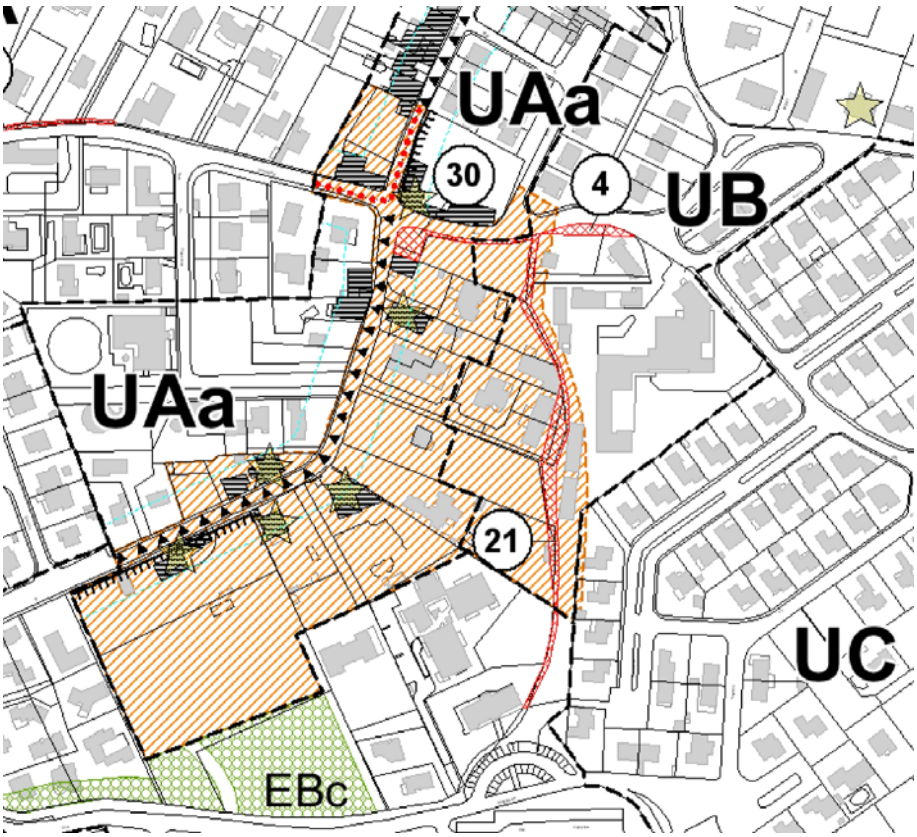
➔ Modification du règlement écrit :

- La référence à l'orientation d'aménagement est inscrite dans les articles 2 des zones UA et UB

2 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du centre ville intégrée au présent PLU.

➔ Modification du règlement graphique :

Le périmètre de la nouvelle orientation d'aménagement est reporté sur le document graphique sur l'extrait au 1/2500 et reporté sur la légende.



- Extrait de la légende du règlement graphique


Orientation d'aménagement du centre ville

4-1.3 : Mieux prendre en compte le patrimoine bâti du noyau villageois (UAa), et faire évoluer les articles 6 et 7

Les réflexions et travaux menés sur la rue de la République ont conduit la collectivité à faire évoluer le règlement écrit et graphique pour moduler les implantations des constructions par rapport au patrimoine bâti et par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions retenues

Les dispositions retenues concernent les articles 6 et 7 du règlement écrit de la zone UAa et le règlement graphique :

➔ Modification du règlement écrit :

Extraits du règlement écrit modifié

- L'article 6 modifié, garde le principe de l'implantation à l 'alignement mais précise une mesure de sauvegarde et d'extension du patrimoine bâti repéré sur le règlement graphique. De plus, l'article 6 précise ponctuellement le principe de retrait sur la rue de la République, au droit d'un espace public assez étroit.

- L'article 7 modifié, autorise l'implantation sur une limite séparative, en cas de nécessité d'adaptation au bâti existant.

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

1 – Cas général :

1.1. En secteur UAa, le long des voies et/ou emprises publiques signalées par une légende spécifique sur le document graphique, l'implantation des constructions est fixée suivant les conditions suivantes :

- **Dans la bande de 15 mètres** comptés à partir de la limite des voies et/ou d'emprises publiques (existantes et futures), le bâti (excepté le bâti patrimonial repéré et les constructions nouvelles attenantes) doit être édifié à l'alignement de la limite des voies et/ou d'emprise publique (existantes ou en projet). Toutefois, des décrochements dans la façade, ou des retraits ~~de 5 mètres maximum~~ peuvent être admis pour permettre, soit la création de places, jardins , stationnement, ou autres formes urbaines traditionnelles, soit une adaptation au parcellaire ou au bâti existant :
  - . de 0 à 5 mètres maximum le long de la voie repérée sur le document graphique par une légende spécifique (triangle noir)
  - . de 2 mètres minimum à 5 mètres maximum le long de la voie repérée sur le document graphique par une légende spécifique (rond rouge),

- Pour le bâti patrimonial repéré au document graphique (étoile) , il devra conserver sa façade telle qu'elle est implantée et les constructions nouvelles attenantes au bâti patrimonial repéré au document graphique (étoile), devront conserver une continuité avec cette façade.

…

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

1 – Cas général :

1.1. En secteur UAa, le long des voies signalées par une légende spécifique sur le document graphique, l'implantation des constructions est fixée suivant les conditions suivantes :

- Dans la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou du retrait évoqué en UA 6.1, toute construction (excepté les annexes) doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre . Toutefois, il pourra être admis l'implantation sur une limite latérale si nécessité d'adaptation au bâti existant limitrophe.

…

4-2 : Permettre l'opération programmée de renouvellement urbain, sur la cité de logements collectifs sociaux, « la Joncqua » / création d'un secteur spécifique UBa

Objectifs :

L'objectif de cette modification est de faire évoluer la zone UB sur le terrain d'assiette de la Cité « Joncqua »actuelle pour permettre la reconstruction (après démolition) de logements collectifs sociaux adaptés aux nouveaux besoins de la population.

En effet, l'ancienneté du parc de logements situé autour du centre ancien pose désormais des préoccupations de renouvellement urbain.
Ainsi, l'îlot délimité par la cité « la Joncqua » située en zone UC, est constitué de logements collectifs sociaux vétustes qui nécessitent aujourd'hui une réhabilitation par démolition/reconstruction par le maître d'ouvrage (Cité Jardins). Mais, à l'heure de sa réhabilitation, il apparaît des écarts entre d'un côté, les fonctions et règles urbaines de la zone pavillonnaire UC et de l'autre, les caractéristiques architecturales et urbaines de cet ensemble de collectif qui est plus proche des cités de collectifs présentes sur le territoire communal.

C'est pourquoi il est proposé de créer, au droit de la cité « la Joncqua », un secteur à la zone UB aux caractéristiques urbaines et architecturales plus proches.

Si le projet de reconstruction apporte une urbanité et une architecture plus moderne et plus dense, sa fonction ne changera pas, il restera un îlot support de logements collectifs locatif social inséré dans de l'habitat pavillonnaire. Des commerces, prévus en rez-de-chaussée, viendront apporter plus de fonctionnalité et de services de proximité à l'ensemble du quartier.

État de lieux – Cité de la Joncqua



Les dispositions retenues

Les dispositions retenues concernent le règlement écrit au niveau de la définition du caractère de la zone UB et les articles 10, 12 et 14.

Le secteur UBa se différencie de la zone UB par les deux articles 10 et 14, où la hauteur et le COS sont respectivement portés à 12m et 0,70. C'est à ce niveau qu'est affirmé le caractère collectif de l'ensemble de logements sociaux à reconstruire.

Cette modification concerne le règlement écrit et graphique par l'intégration d'un nouveau secteur UBa.

➔ Modification du règlement écrit de la zone UB:

Extraits du règlement écrit modifié

CARACTÈRE DE LA ZONE UB complété :

…
- Un secteur UBa, (surface d'environ : 1 ha)
Situé au nord du territoire construit, il recouvre un ensemble de logements collectifs sociaux à r+3 dit la cité « La Joncqua » qui va faire l'objet d'une opération de renouvellement programmeé par démolition et reconstruction de logements collectifs sociaux sur place.
…

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS modifié

…
1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, excepté en UBa où la hauteur est fixée à 12 m maximum.
…

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT modifié

2.1. Habitat

- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m2 de plancher hors oeuvre de construction avec un minimum d'1,5 place par logement. Excepté en UBa, pour les opérations comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.
  En UBa, des places aériennes pourront être autorisées et intégrées dans un aménagement paysager.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

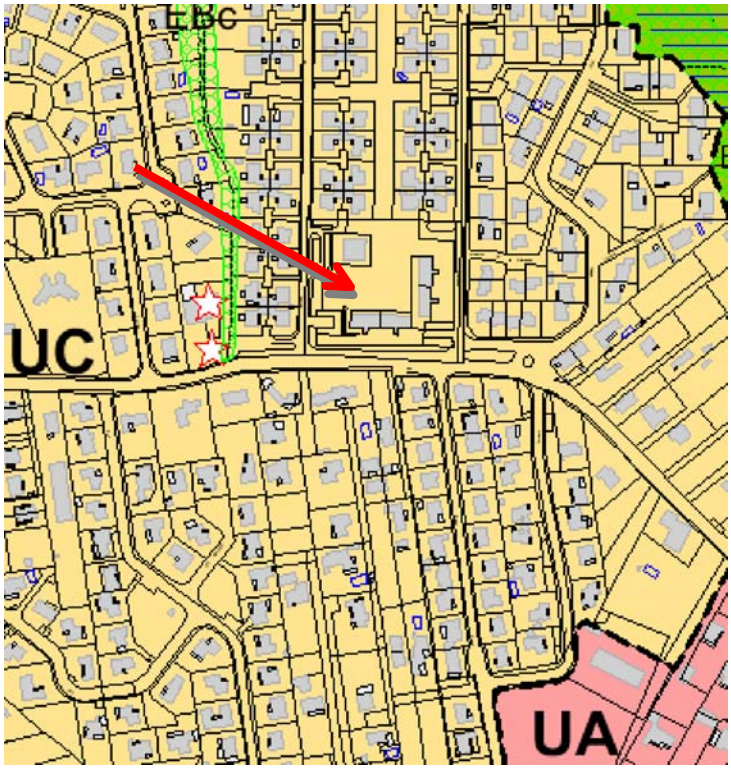
2.4. Espaces libres et espaces verts à créer
Excepté en UBa, sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.
En outre, dans les lotissements et opération d'ensemble de construction d'un hectare et plus, il doit être créé un espace vert d'accompagnement central à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m2 et doit être aménagé d'un seul tenant. Toutefois, au vu du plan de masse et pour des aménagements plus urbains, d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (square, place, …) des surfaces inférieures pourront être acceptées.
En UBa : 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL modifié

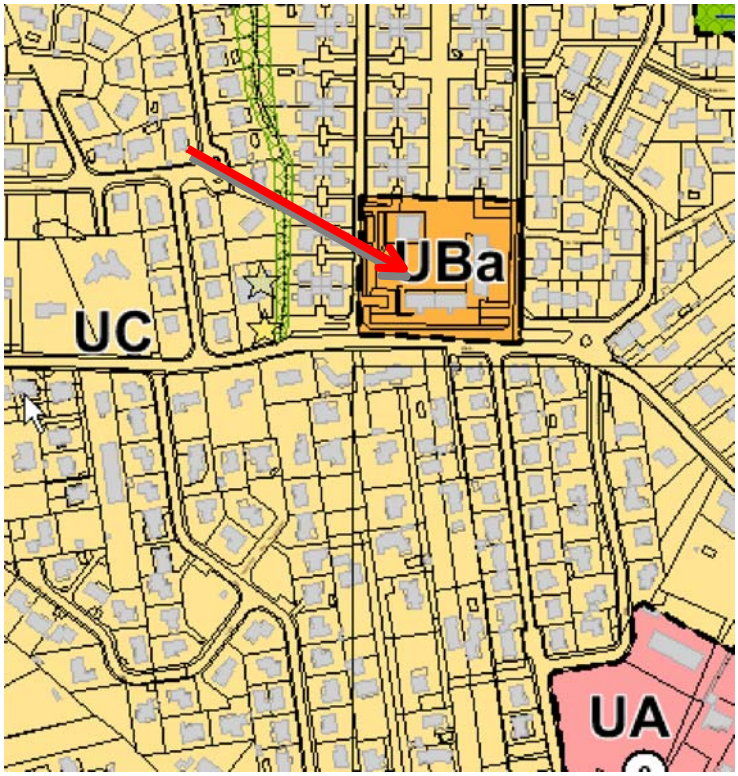
1 - Le C.O.S. applicable à la zone U B est fixé à 0,50.
2 - **En UBa,** le C.O.S. applicable est fixé à **0,70**

➔ Modification du règlement graphique :

Le règlement graphique approuvé (extrait)



Le règlement graphique modifié (extrait)



4-3 : Mise à jour de la zone 2AU urbanisée partiellement / classement en UC des terrains construits

Objectifs :

L'objectif de cette modification est de faire évoluer en zone UC une partie de la zone 2AU déjà urbanisée.

La disposition retenue

La disposition retenue concerne la modification du règlement graphique et principalement les limites des zones 2AU et UC.

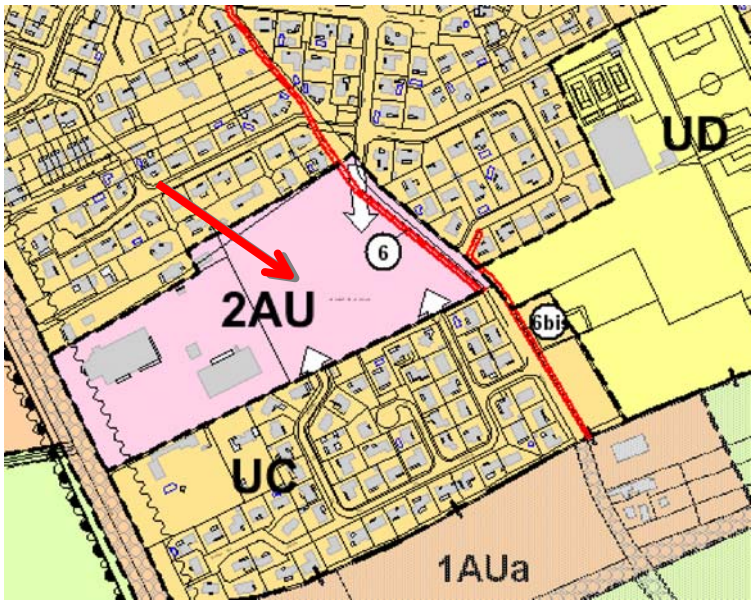
➔ Modification du règlement écrit :

Adaptation texte et surface dans le caractère de la zone de la zone 2AU.

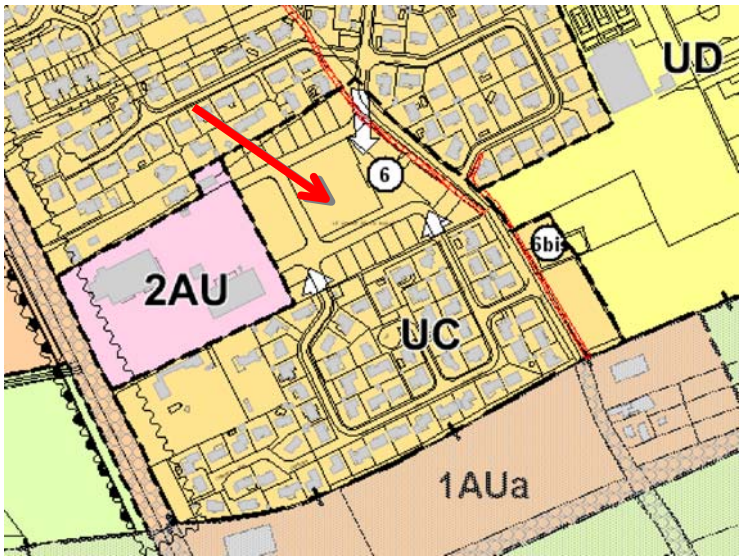
➔ Modification du règlement graphique :

- La zone 2AU est diminuée au profit de la zone UC.

Le règlement graphique approuvé (extrait)



Le règlement graphique modifié (extrait)



4-4 : Précision des articles UB 10, UC 10 et 2 AU 10 (hauteur) en ce qui concerne le nombre de niveaux

Objectifs :

L'objectif de cette modification est d'apporter une précision au niveau du nombre de niveaux autorisés, sans modification de la hauteur des zones UB, UC et 2 AU.

En effet, même si les hauteurs de ces zones sont limitées aujourd'hui à 7 m, il arrive que des projets déposés récemment viennent insérer deux étages sur rez-de-chaussée, ce qui pose problème parfois dus à la grande proximité avec le pavillonnaire.

La disposition retenue

La disposition retenue concerne la modification du règlement écrit en UB 10, UC 10 et 2 AU 10.

➔ Modification du règlement écrit :

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sans dépasser R+1, excepté en UBa où la hauteur est fixée à 12 m maximum.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres sans dépasser R+1.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres sans dépasser R +1.

4-5 : Actualisation des emplacements réservés

Objectifs :

L'objectif de cette modification est de mettre à jour le document réglementaire suite notamment à la réalisation des quelques voies et des équipements publics.

Les dispositions retenues

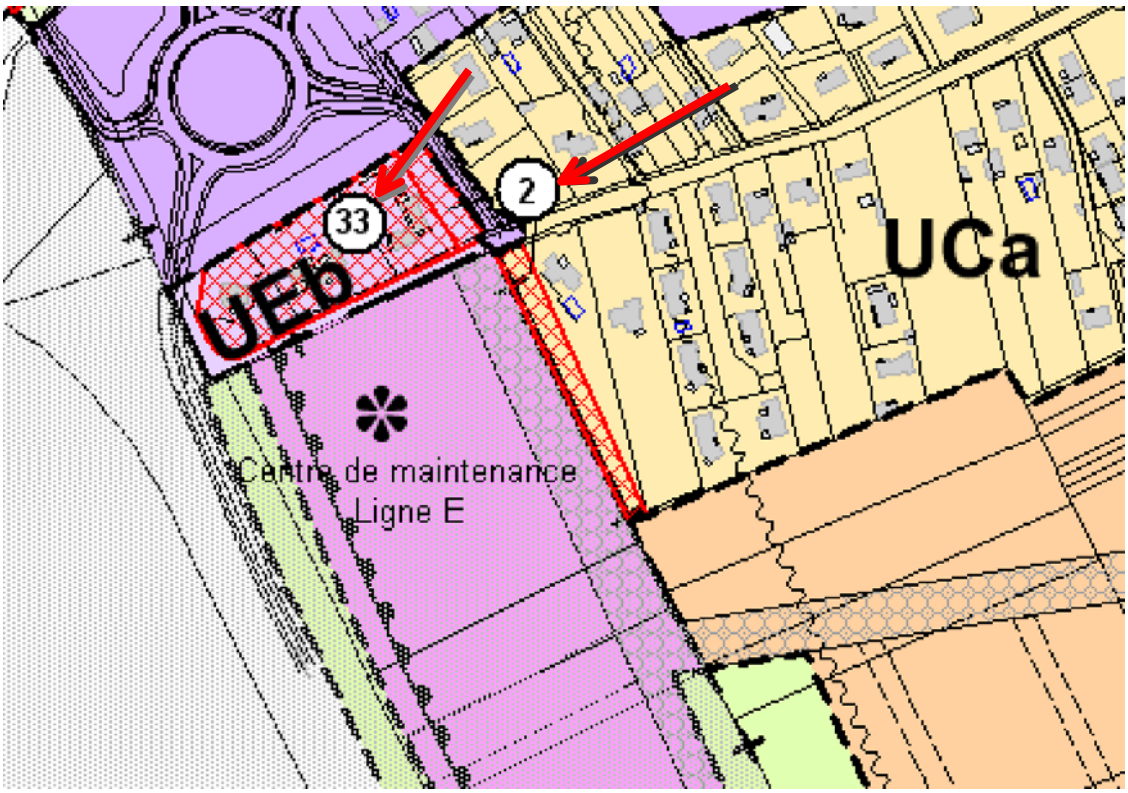
Les dispositions retenues concernent le règlement graphique et la liste des emplacements réservés.

➔ Modification du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés :

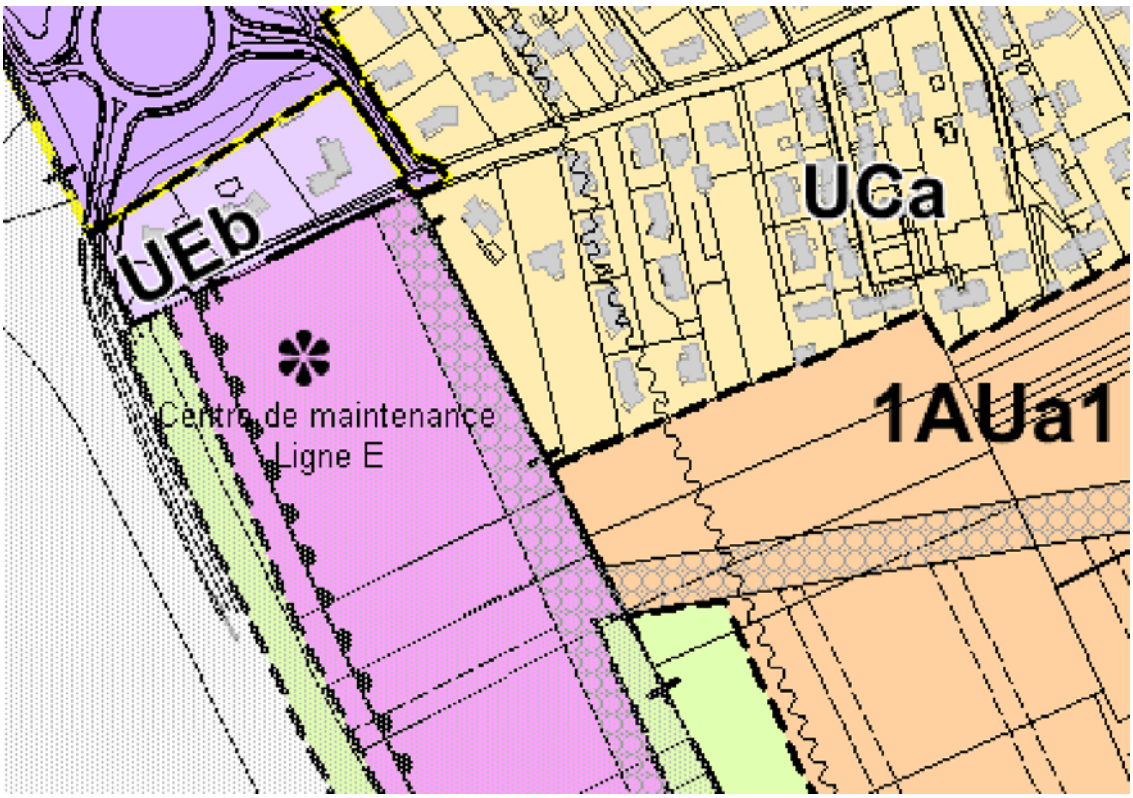
- les emplacements réservés N°2, 5, et 33 sont supprimés suite aux travaux réalisés
- l'emplacement réservé N° 32 est abandonné au profit de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2b du code de l'urbanisme
- l'emplacement réservé N° 35 voit son emprise s'agrandir.

- **Suppression des emplacements réservés N° 2 et 33**
  N° 2 : réaménagement de voie existante avec création de nouvelle voie d'accès à Andromède
  N° 33 : terminus ligne E tramway

Le règlement graphique approuvé (extrait)

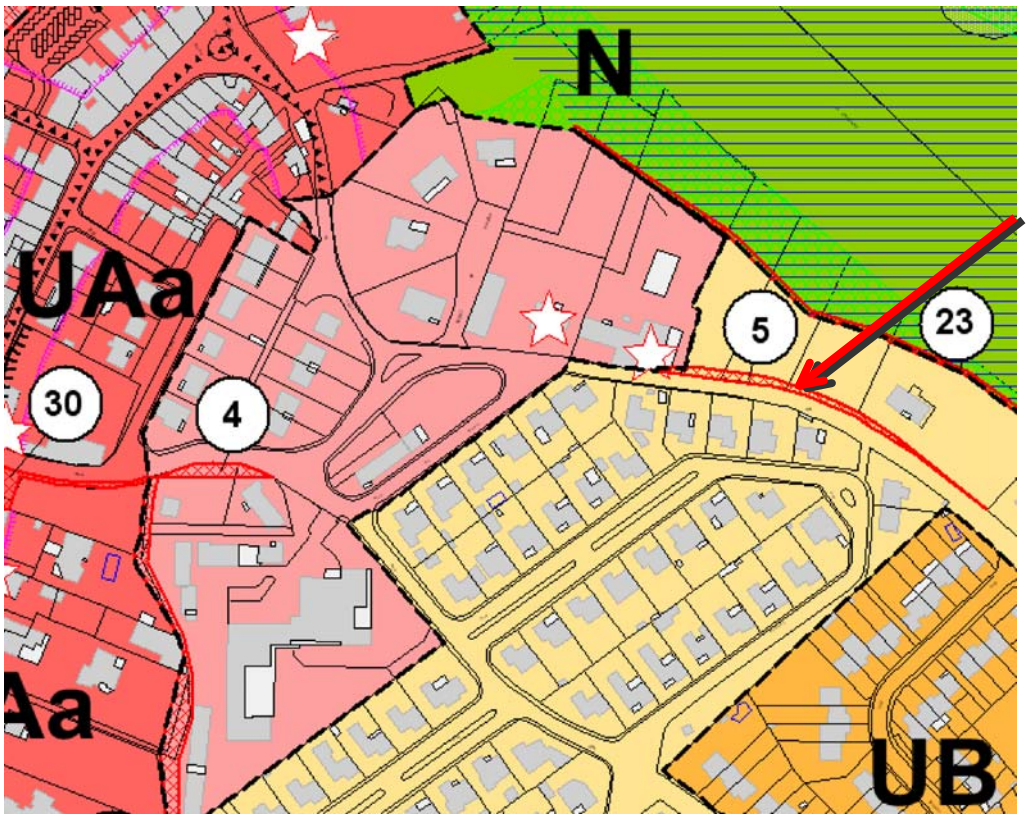


Le règlement graphique modifié (extrait)

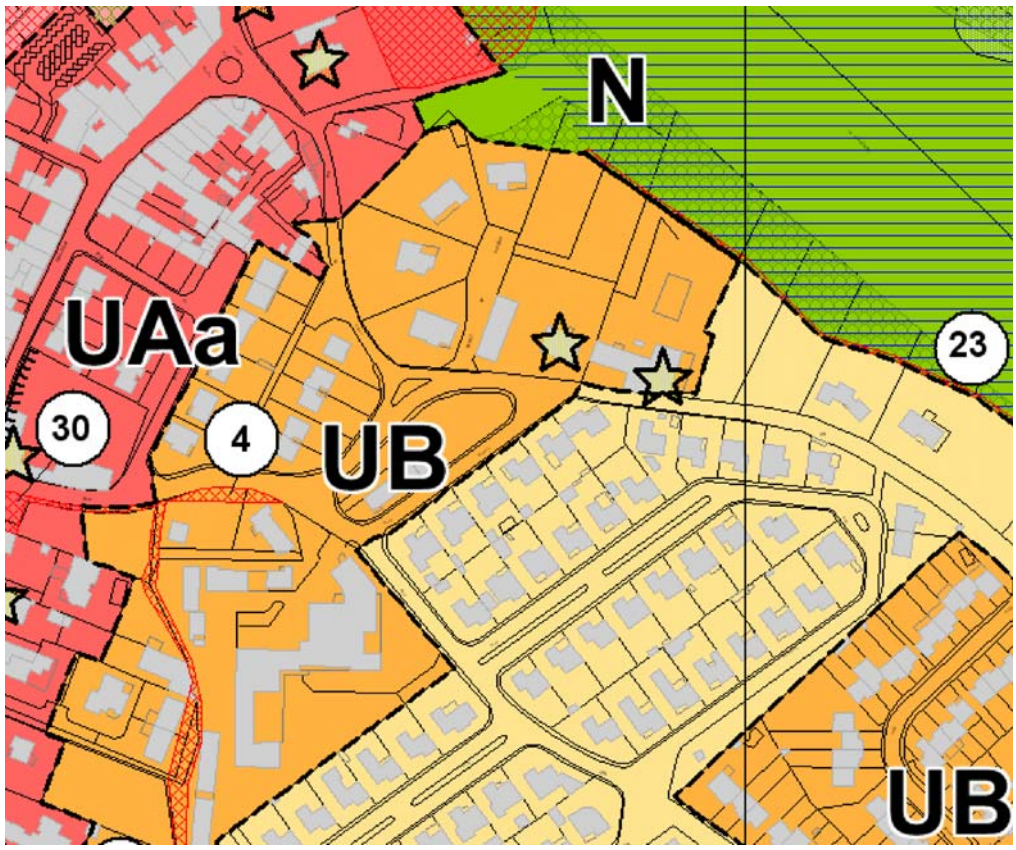


- **Suppression de l'emplacement réservé N° 5 (élargissement rue Latché)**

Le règlement graphique approuvé (extrait)

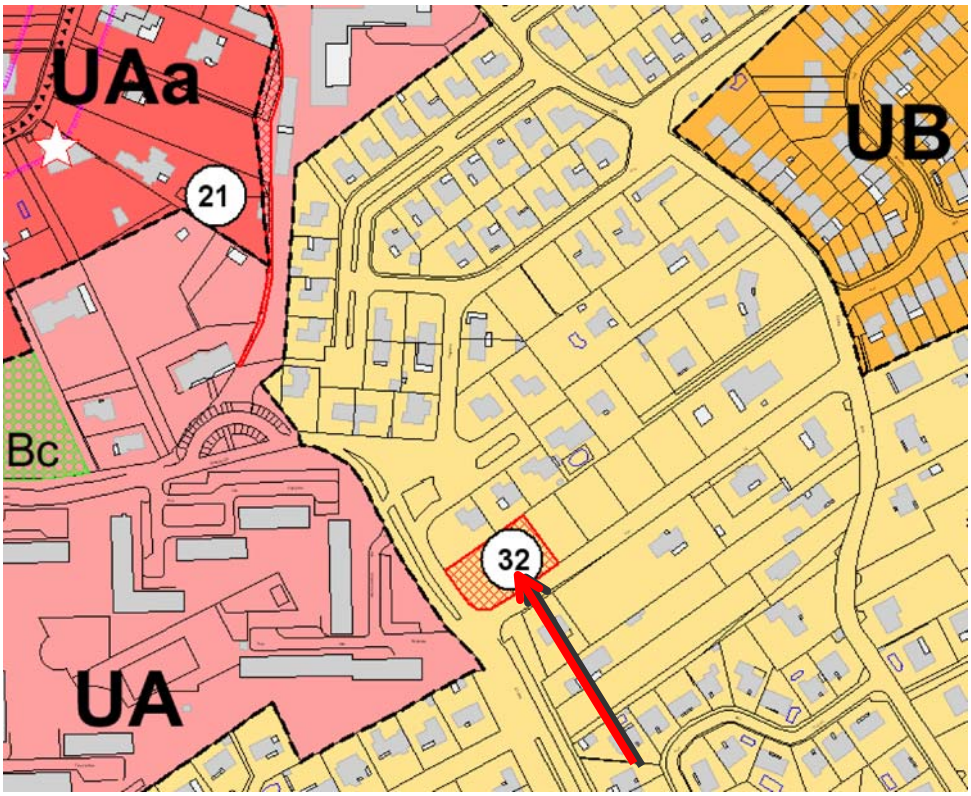


Le règlement graphique modifié (extrait)

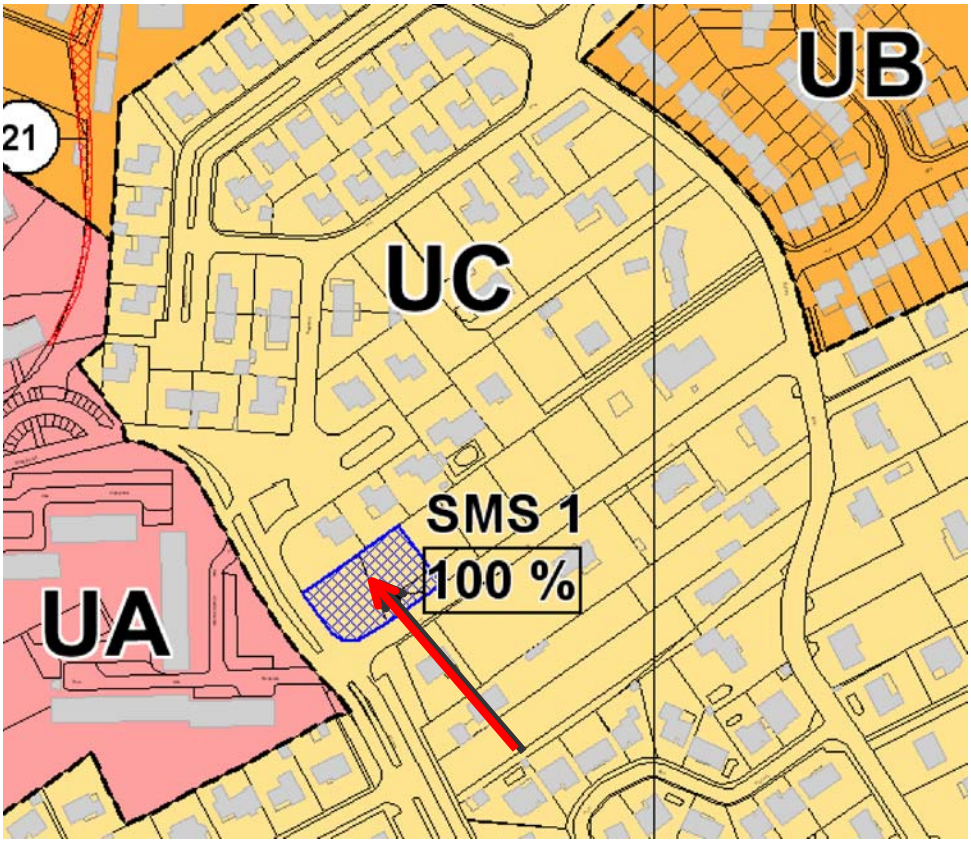


- **Suppression de l'emplacement réservé N° 32 remplacé par la servitude de mixité sociale (N° 32 : parking / espace vert rue des Iris initialement)**

Le règlement graphique approuvé (extrait)

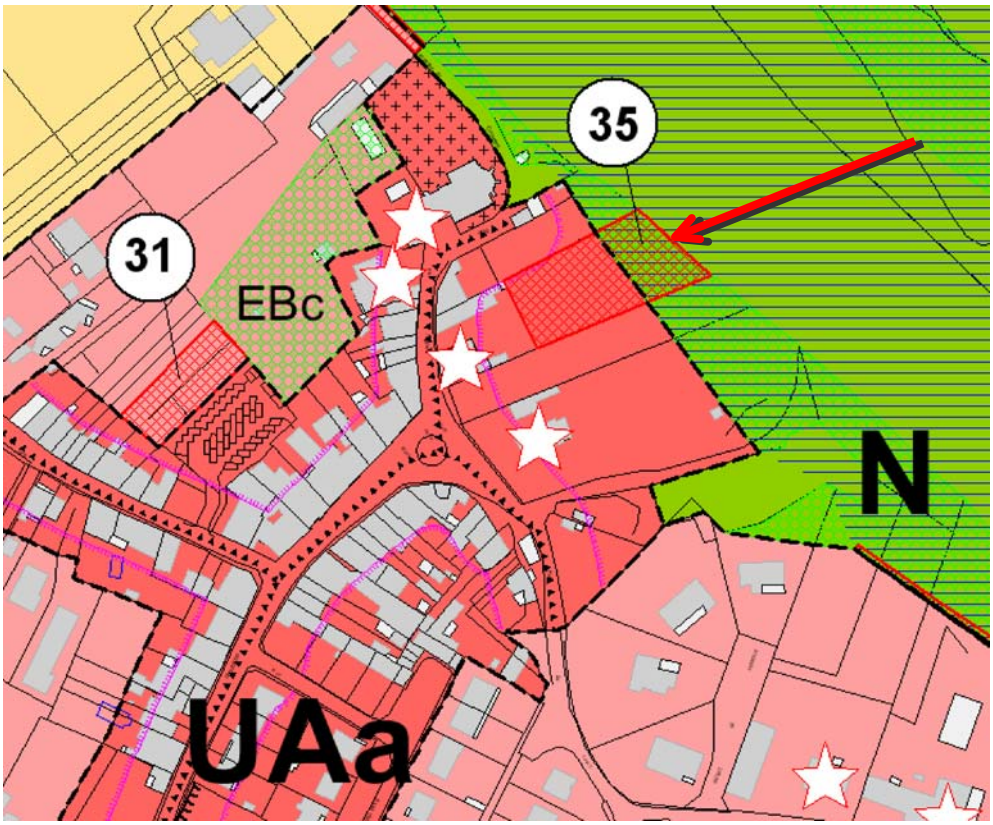


Le règlement graphique modifié (extrait)



- **Agrandissement de l'emplacement réservé N° 35 par extension de l'emplacement existant (N° 35 : jardin public centre-ville / rue de l'Église)**

Le règlement graphique approuvé (extrait)



Le règlement graphique modifié (extrait)

