


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

# Plan Local d'Urbanisme

**PLU approuvé par DCC du 28 juin 2012**
**Mise En Compatibilité approuvée par DCC du 19 décembre 2013**

## 1ère Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 10/11/2015

## 1 - Rapport de présentation

- **Notice explicative**

COLOMIERS Terre d'envol

aua/Toulouse aire urbaine

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

# Sommaire


## I – Rappel des évolutions du document d'urbanisme

## II – Le cadre législatif

## III – Objets et fondements de la modification

## IV – Eléments sur lesquels porte la modification

***1 – Rectification d'erreurs matérielles***

1.1. Dans le document graphique du règlement
1.2. Dans le règlement écrit

***2 – Mise à jour des emplacements réservés***

***3 – Evolutions et harmonisations règlementaires***

3.1. Evolutions réglementaires liés à l'application des nouvelles dispositions législatives
3.2. Intégration de l'avis du contrôle de légalité émis dans le cadre du PLU approuvé en 2012
3.3. Autres évolutions réglementaires spécifiques

***4 – Amélioration du fonctionnement urbain***

4.1. Création d'un nouveau secteur permettant l'accueil d'habitat au niveau de la ZAC du Perget
4.2. Projet de classement d'un espace boisé en EBC au niveau du Cabirol

## V – Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement

***1-*** Rappel législatif
***2-*** Incidences de la rectification d'erreurs matérielles sur l'environnement
***3-*** Incidences de la mise à jour des Emplacements Réservés sur l'environnement
***4-*** Incidences du toilettage et de l'harmonisation du règlement sur l'environnement
***5-*** Incidences des dispositions liées à l'amélioration du fonctionnement urbain sur l'environnement
***6-*** Synthèse des incidences de la modification sur l'environnement et cartographies

# I - Rappel des évolutions du document d'urbanisme

La commune de Colomiers est dotée d'un POS depuis les années 1980. Approuvé en décembre 2004, le précédent PLU a fait l'objet de 3 modifications (2006, 2008 et 2009), de 2 révisions simplifiées (2007) et d'une modification simplifiée (2010) pour effectuer des ajustements réglementaires liés à l'entrée des grands secteurs de projets en phase opérationnelle.

La commune de Colomiers adhère à l'intercommunalité toulousaine depuis sa création. La compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée à la communauté d'agglomération en 2008. Devenue communauté urbaine en 2009, Toulouse Métropole a lancé la révision générale du PLU le 27 novembre 2009, en collaboration avec la commune, aux motifs suivants :

- Accompagner le développement des derniers secteurs d'extension urbaine ;
- Anticiper et accompagner une démarche volontariste de renouvellement urbain ;
- Assurer l'accessibilité de la ville pour tous en favorisant la diversité fonctionnelle et résidentielle de la ville ;
- Embellir le cadre de vie des columérins et renforcer la qualité environnementale de la commune notamment par la mise en œuvre des actions de l'Agenda 21.

Après un travail de 3 ans, le PLU actuel a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 juin 2012.

Plus récemment, pour permettre la création d'un nouveau groupe scolaire sur la commune, le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité, approuvée le 19 Décembre 2013.

Une mise à jour a été effectuée par arrêté du 23 Mai 2014.

# II – Le cadre législatif

## ➔ Champ d'application de la procédure de modification

En application de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme[1], la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont **notamment** pour effet :

- ☑ De majorer les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan (+ 20%) ;
- ☑ De diminuer les possibilités de construire ;
- ☑ De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La procédure de modification ne permet pas en revanche (relève d'un autre type de procédure) de :

- ☒ Modifier les orientations du P.A.D.D. ;
- ☒ Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
- ☒ Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- ☒ Comporter de graves risques de nuisances.

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

## ➔ Déroulement de la procédure

### *Contenu du dossier :*

Le dossier devra contenir :
- Une notice de présentation des changements envisagés ;
- Un extrait des pièces (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées.

Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

### *L'enquête Publique :*

La présente modification a été soumise à Enquête Publique par Arrêté de Toulouse Métropole du 05 Mai 2015.

M. BAYLE a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU.

Cette enquête s'est déroulée du 08 juin 2015 au 10 juillet 2015 inclus.

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a rendu ses conclusions le 10 août 2015.

### *Notification du dossier aux personnes publiques associées*

Le dossier du PLU conformément à l'article L-121.4 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête 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 Général de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du SMEAT,
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du S.M.T.C.,
Madame le Maire de Colomiers

### ***Planning de la procédure de modification du PLU***

Elaboration du projet de modification du PLU

Notification du dossier PLU aux personnes ci-dessus pour avis

**Arrêté**

**Mise à enquête publique du 08 juin 2015 au 10 juillet 2015**

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

**15 jours**

- Enquête publique (+ nouvelle insertion dans les journaux)

**1 mois**

- Rapport du Commissaire Enquêteur

**1 mois**

- Modification du projet et réunions éventuelles

**Délibération**

**Approbation en Conseil Métropolitain du 10 novembre 2015**

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

# III - Objets et fondements de la modification

La précédente procédure de Mise en Compatibilité suite à une Déclaration de Projet a concerné un objet unique (la création d'un nouveau groupe scolaire), sans toucher à la forme ou au fond du reste du projet communal.

Or, depuis 2 ans (depuis l'approbation de la 2ème révision du PLU), plusieurs facteurs ont rendu nécessaire une évolution plus approfondie du document d'urbanisme, justifiant ainsi de la présente procédure de modification :

**→ En premier lieu, afin de prendre en compte les observations émises par le contrôle de légalité.**

Ce dernier, suite à l'approbation du PLU en 2012, a demandé à Toulouse Métropole d'intégrer dans une modification future un certain nombre d'observations de forme, notamment en matière de règlement écrit. Ces observations n'ayant pu être prises en compte dans le cadre de la précédente procédure (la MEC ne s'y prêtant pas), il semblait opportun de les intégrer dans une procédure adaptée, comme peut l'être la modification.
Ainsi, les évolutions portées au PLU dans ce cadre concernent essentiellement des points réglementaires : renvoi à l'application des dispositions du PPRS, suppression des références à la shon (surface de plancher), évolution du rédactionnel de la zone N, précisions apportées vis à vis de l'écriture de certaines dispositions réglementaires ...

**→ Dans le cadre de l'instruction du droit des sols, plusieurs erreurs matérielles ont été relevées**

La procédure de révision consiste à remettre à plat l'ensemble des composantes de l'aménagement du territoire communal considéré, et l'ensemble des pièces constitutives du PLU : PADD bien sûr, mais aussi, pièces réglementaires, …
Généralement, cette refonte du document, surtout dans le cas de contextes urbains complexes, débouche sur un grand nombre d'évolutions, parfois génératrices de légères erreurs qui échappent aux contrôles successifs des parties prenantes à la révision.

Ainsi, ces erreurs, qui portent bien souvent sur des points réglementaires mineurs, ou des décalages / oublis sur le règlement graphique, n'émergent qu'après coup, lors de l'instruction des permis de construire.

A titre d'exemple, la présente modification propose de corriger certaines « scories » du document approuvé en 2012, telles que le périmètre de l'une des ZACom qui est incorrect, la numérotation d'un emplacement réservé oubliée, un libellé de zone erroné, des points réglementaires faisant apparaître des références erronées à d'autres articles (ex. référence à la zone UC 10 au lieu de AUC 10 …) …

**→ A l'aune de l'application de nouvelles lois, et de l'évolution du contexte communal, une étape de toilettage réglementaire est nécessaire**

En premier lieu, le remplacement de la shon par la surface de plancher, qui n'avait pu être faite lors de l'approbation du PLU, sera effectuée (cf. 1er §).

L'arrivée récente de la Loi ALUR, qui a notamment comme effet sur le règlement des PLU la suppression du COS, ou de la taille minimale des parcelles de l'article 5, est aujourd'hui une donnée importante à prendre en compte. Ces principes ont d'ailleurs poussé le territoire columérin à mener une réflexion de fond sur l'impact de ces dispositions sur le règlement du PLU, et par-delà le fonctionnement communal.

Au-delà de l'application de nouvelles lois, la « pratique » du règlement au quotidien montre bien souvent aux services (là encore lors de l'instruction) les évolutions et harmonisations qui pourraient être apportées au document, dans le sens de la « fluidification » de la règle, pour une traduction facilitée.
Plusieurs articles du règlement du PLU sont à ce niveau concernées, ainsi que plusieurs thématiques : les espaces verts, les aspects commerciaux, …

De même, une remise à plat globale des emplacements réservés est un élément intégrant cette modification.

**→ Enfin, les évolutions liées au fonctionnement de la commune, et les nouveaux projets, ont des impacts sur certaines pièces du document d'urbanisme, à intégrer**

La poursuite de l'aménagement ou l'achèvement de certaines ZAC (*ZAC Perget par exemple*, …), la protection de plusieurs secteurs sensibles de la commune (secteurs arborés, …), le confortement du maillage des liaisons entre les quartiers, … sont autant d'éléments qui seront pris en compte dans le cadre de la présente procédure.

# IV - Eléments sur lesquels portent la modification

## 1 – Rectification d'erreurs matérielles

La présente procédure de modification va permettre de corriger plusieurs erreurs matérielles qui concernent les pièces réglementaires (règlement écrit et graphique), et relatives par exemple à des décalages de numérotations d'emplacements réservés, de nomenclatures de zones, de références erronées dans le règlement écrit à des zones, …

### 1.1. Dans le Document Graphique du Règlement

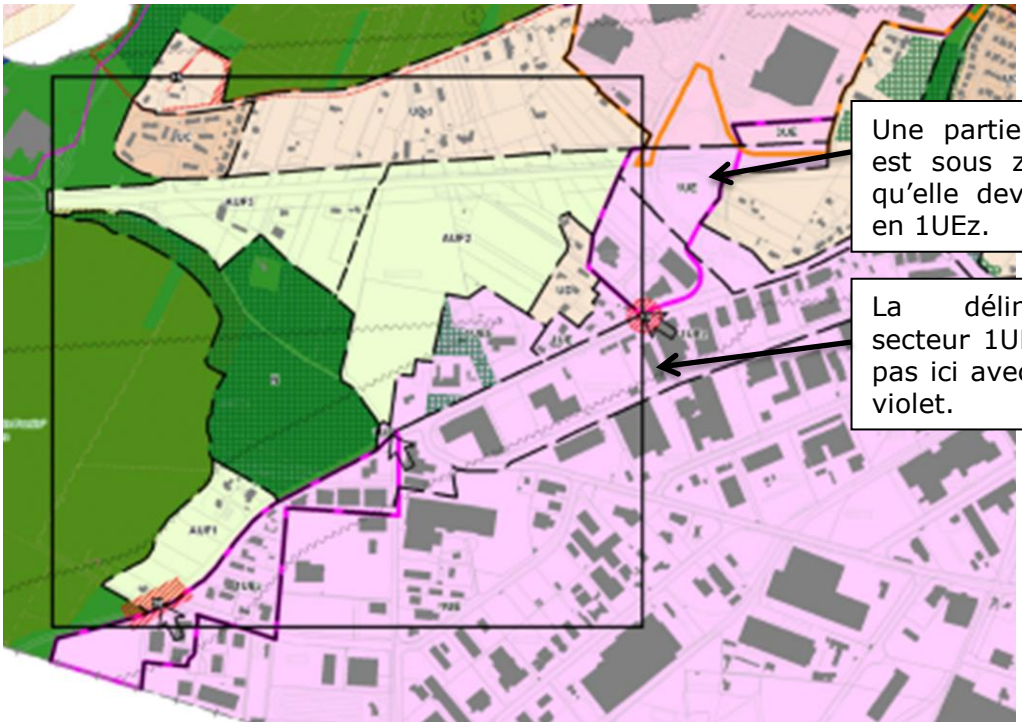
#### *1.1.1. Erreur dans la délimitation du périmètre de la ZACom « route de Salvetat » (1UEz)*

Au cours de la dernière révision de son PLU (2012), dans le cadre de la mise en œuvre du volet commercial du SCoT, Colomiers a été l'une des premières collectivités à aborder, sous l'angle réglementaire, la question de la définition de zones d'aménagement commercial (ZACom) et à travailler sur le cadre juridique de leur traduction.
Dans ce contexte, la création de 3 ZACom, destinées à l'accueil des commerces de détail de plus de 300 m² de surface de vente, a été proposée sur le territoire communal, au niveau du secteur de Plein Centre, de la zone du Perget (identifiée dans le SCoT en tant que polarité commerciale majeure) et d'une zone autour de la route de La Salvetat afin d'encadrer des mutations à l'œuvre.

Dans ce contexte, le périmètre de la ZACom de la route de La Salvetat, matérialisé de manière concomitante dans le règlement graphique par une identification au titre du secteur 1UEz doublée par un surlignage violet, est en décalage, dans sa traduction graphique, avec la volonté de délimitation souhaitée lors de la révision du PLU.
On peut ainsi constater une absence de cohérence entre le périmètre du secteur 1UEz et le surligné violet, sur une partie des abords de la route de la Salvetat. De la même manière, la ZACom, à l'articulation entre la zone du Perget et celle d'En Jacca, laisse subsister une zone 1UE, qui n'est pas indicée (absence d'indice « z »).

***Il est proposé de corriger ces erreurs dans le cadre de la modification, en distinguant bien ce qui relève du périmètre de la ZACom (dès lors réajusté et adapté) ; en réduisant le périmètre du secteur 1UEz qui n'a plus de raison d'être sur une partie du linéaire de la voie au niveau d'En Jacca (rattaché à la zone 1UE plus « classique ») ; en harmonisant le libellée « 1UEz » dans l'ensemble de l'enveloppe de la ZACom.***

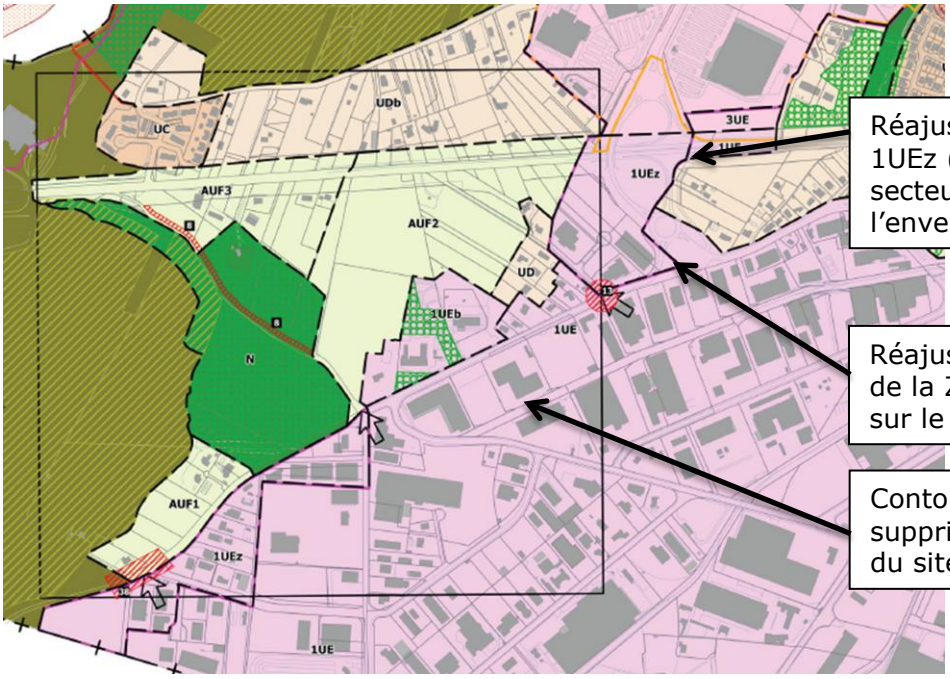
**PLU en vigueur**



Une partie de la ZACom est sous zone 1UE alors qu'elle devrait se trouver en 1UEz.

La délimitation du secteur 1UEz ne coïncide pas ici avec le surlignage violet.

**Modification du PLU de 2015**




Réajustement du secteur 1UEz (intégration ancien secteur 1UE dans l'enveloppe de la ZACom)

Réajustement du contour de la ZACom pour se caler sur le parcellaire

Contours du secteur 1UEz supprimés – réintégration du site en 1UE

### *1.1.2. Erreur de dénomination du secteur UDb*

Une erreur de nomenclature de zone s'est glissée sur le document graphique, au niveau du secteur du chemin du Loudet. Le secteur considéré doit être dénommé « UDb » et non « UDd » comme c'est le cas sur le document graphique.

**PLU en vigueur**




**Modification du PLU de 2015**




### *1.1.3. Plusieurs erreurs « d'étiquetage » des Emplacements Réservés*

Sur le document graphique du PLU, plusieurs « étiquettes » (numérotations) des emplacements réservés n'apparaissent pas, ou sont en décalage avec la situation « réelle ». Ces différents points ne touchent pas aux tracés ni à la nomenclature des emplacements réservés, qui restent conformes à ce qui est défini dans les différentes pièces du PLU (liste des ER, …), mais induisent une erreur de perception visuelle.

D'ailleurs, dans le SIG permettant l'instruction des demandes d'autorisation de construire à l'échelon communal, les informations qui figurent sur les documents sélectionnés (localisation des ER et nomenclature) sont conformes à la réalité, et n'ont donc pas eu d'impact lors de la phase ADS. Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle survenue lors de la conception du document graphique du PLU.
A titre représentatif, sont à ce niveau concernés :

*→ Par l'absence de numérotation (ER représentés mais sans numéros) :*
*- Les ER n°2, au niveau du chemin de Piquemil*
*- Les ER n°4, chemin de la Nasque*
*- L'ER n°28, à proximité de la gare*
*- L'ER n°8, allée du hameau*
*- …*

*→ Par la présence d'étiquettes « flottantes » et non rattachées à des ER sur le DGR :*
*- ER n°4 (chemin de la Nasque, ER n°37 (réhabilitation RN 124), ER n°28 (piste cyclable/piéton du chemin d'En Sigal) situés à proximité du cœur de ville*
*- ER n°8 injustement localisé vers le secteur du Garroussal*
*- …*

***Dans ce contexte, un rebalayage global sera effectué afin de corriger les erreurs matérielles décrites ci-dessus et remettre à jour le document graphique.***
***Cette remise à plat s'effectuera dans le cadre plus global du réexamen des ER pour en redéfinir la pertinence, la vocation réelle, ou le bénéficiaire (cf. chapitres suivants). Dans ce contexte, certains ER pourront être supprimés, et de nouveaux crées, en cohérence avec les logiques du développement communal.***

# 1.2. Dans le règlement écrit

### *1.2.1. Appellation « boulevard de Sélery »*

Dans les zones UC6 et AUC6 du règlement écrit, il est fait mention du « chemin de Sélery », de manière erronée. Il faut lire « boulevard de Sélery ».

**→ Proposition de modification du PLU :**

➲ **Article UC 6 :**

**1 – Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

1.1 Par rapport aux voies à une distance minimale de :

/…/
- 6 mètres par rapport à l'alignement :
  _ des routes départementales,
  _ des boulevards
  _ de la rue Etienne Collongues,
  _ de l'avenue des Marots (sur son axe Nord-Sud),
  _ de l'avenue du Louron,
  _ de l'avenue du Mont-Ventoux,
  _ des allées de l'Herbaudière,
  _ des allées de la Sèvre,
  _ des allées de Monturon
  _ du ~~chemin~~ boulevard de Sélery,
  _ du chemin de Sévennes
  _ du chemin des Marots,
  _ de la limite d'emplacement réservé pour voirie concernant chacun des axes ci-dessus.

➲ **Article AUC6 :**

1 – Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'axe structurant Nord-Sud des Ramassiers, de la route de Tournefeuille, du boulevard~~chemin~~ de Sélery, de la RD 63 ou de la limite d'emprise des emplacements réservés pour voirie concernant chacun des axes précédents
- 4 mètres des autres voies.

### *1.2.2. Références erronées à certaines zones ou articles*

Ce paragraphe concerne des références à des articles dont le libellé est erroné :

- Zone UD, dans l'article 7 : référence erronée à la règle de la zone UC10
- Zone AUC, article 6 : références erronées à la règle de la zone UC10
- Zone AUD, articles 6 et 7 : références erronées à la règle de la zone UC10

**→ Proposition de modification du PLU :**

➲ **Article UD 7 :**

2 - Des implantations sur la limite séparative sont admises, sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article ~~UC~~ UD10.

➲ **Article AUC 6 :**

2 – Par rapport aux cheminements piétons et aux espaces verts dissociés d'une voie publique :
- 3 mètres de leur limite d'emprise
- ou sur la limite d'emprise sous réserve de respecter les règles de hauteur telles que définies à l'article AUC10.

➲ **Article AUD 6 et 7 :**

AUD 6 :
1.2. Par rapport aux cheminements piétons et aux espaces verts dissociés d'une voie publique, toute construction doit être implantée :
- à 3 mètres de leur limite d'emprise
- ou sur la limite d'emprise sous réserve de respecter les règles de hauteur telles que définies à l'article AUD~~UC~~ 10.

AUD7 :
2 – Des implantations :
Sur la limite séparative, sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article ~~UC~~ AUD 10.

### *1.2.3. Points divers*

Ces points ont un objectif de clarification de deux dispositions réglementaires du PLU pour en faciliter l'instruction :

➲ **Confusion de rédaction dans l'Article UC6 :**

Dans le § 1.1. de la zone UC6, les dispositions générales et celles applicables à la « ZAC du Perget », propres à la ZAC, ont été confondues dans la rédaction du règlement, et sont à dissocier.

***Nouvelle rédaction UC6 :***

1 – Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

1.1 Par rapport aux voies à une distance minimale de :

/…/

1.2. Dans la ZAC du Perget :
_ 6 mètres des boulevards Victor Hugo et Sélery,
_ 4 mètres des autres voies de la ZAC.

1.3~~2~~. A l'intérieur de la marge de recul, peuvent être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum de 1 mètre par rapport à la construction

1.~~43~~. Par rapport aux cheminements piétons et aux espaces verts dissociés d'une voie publique, à une distance minimale de :
- 3 mètres de ces limites d'emprise.
- ou sur la limite d'emprise sous réserve de respecter les règles de hauteur telles que définies à l'article UC 10.

Dans les deux cas, le linéaire ainsi crée en limite ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

➲ **Harmonisation des dispositions relatives au commerce entre UC1 et UD1 :**

Le libellé de ces deux articles au niveau des dispositions relatives au commerce est rédigé différemment, ce qui peut être source de confusion. Il est à ce niveau proposé d'ajuster la rédaction de l'article UD1 en prenant pour référence celle de l'article UC1.

***Nouvelle rédaction UD1 :***

**ARTICLE UD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

1 – Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, les constructions nouvelles à usage commercial et ~~ou à~~ la création de nouveaux commerces.

➲ **Confusion de rédaction dans l'Article UD6 :**

Dans le § 1.1. de la zone UD6, les dispositions générales et celles applicables à la « ZAC du Perget », propres à la ZAC, ont été confondues dans la rédaction du règlement, et sont à dissocier.

Ainsi, les retraits de :
- *10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.*
- *100 mètres du cimetière*

… ont été par erreur mentionnés dans le § relatif aux dispositions applicables à la ZAC du Perget, alors qu'ils concernent en fait les dispositions générales de cet article.

***Nouvelle rédaction UD6 :***

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de:

1.1. Par rapport aux voies :
- 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 124, pour les terrains situés au sud du chemin de Loudet,
- 100 mètres du cimetière,
- 50 mètres par rapport à l'axe du Contournement Ouest,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 124, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emplacement réservé pour voirie,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition,

– 6 mètres par rapport à l'alignement : - des routes départementales
  - des boulevards
  - des avenues des Marots (sur son axe nord-sud), du Louron, du Mont Ventoux
  - de la rue Etienne Collongues
  - des allées de l'Herbaudière, de la Sèvre, de Monturon
  - des chemins de Sélery, de Cévennes et des Marots
  - de la limite d'emplacement réservé pour voirie concernant chacun des axes ci-dessus
- 4 mètres des autres voies existantes ou futures, ou de l'emplacement réservé pour élargissement.

- Dans la ZAC du Perget :
– 6 mètres des boulevards Victor Hugo et Sélery, et du chemin de Sélery,
– 4 mètres des autres voies de la ZAC.
~~– 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.~~
~~– 100 mètres du cimetière~~

➲ **Rectification de la suppression erronée d'une disposition dans les zones 1UE et 1UEb lors de la révision approuvée en 2012**

Lors de la révision du PLU de 2004, approuvée en 2012, la disposition visant à permettre « les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du (présent) règlement » a été malencontreusement supprimée, concernant l'ensemble de la zone 1UE du règlement du PLU de l'époque.

Cette disposition était pourtant importante, car elle permettait de gérer l'évolution des constructions présentes au sein de la zone d'activités. Il est donc proposé de réintroduire, au titre d'une erreur matérielle, cette disposition dans le règlement de la modification, en y ajoutant toutefois un seuil (20% de la SP existante à la date d'approbation de la modification n°1) afin d'éviter un développement trop conséquent de l'habitat dans des zones dont le caractère ne s'y prête pas vraiment.

Pour ce faire, un alinéa (alinéa 2) sera rajouté dans l'article 1 du règlement de la zone 1UE, et s'appliquera à cette zone et à l'un de ses secteurs principaux, le secteur 1UEb.

***Nouvelle rédaction 1UE 1 :***

ARTICLE 1UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

2 – Dans la zone 1UE te le secteur 1UEb, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception :
- de l'amélioration et de l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1.
- des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées sous condition à l'article 1UE2.

3~~2~~ – Dans le secteur 1UEa : toutes autres constructions que celles destinées à l'artisanat.

4~~3~~ – Dans le secteur 1UEb : toutes autres constructions que celles destinées à l'hébergement hôtelier.

5~~4~~ – Dans le secteur 1UEc, toute autre construction que celles destinée au commerce, à l'artisanat aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6~~5~~ – Sauf en secteur 1UEz, les constructions destinées aux commerces de détail (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² sont interdites (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la ~~SHON~~ SP est supérieure à 500 m²).

7~~6~~ - Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

- Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Etablissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.
- Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

# 2 – Mise à jour des emplacements réservés (ER)

Au-delà des erreurs matérielles relevées, l'évolution du contexte à l'échelon communal et supra-communal nécessite de se pencher sur la question des emplacements réservés, afin d'apporter les ajustements nécessaires.

Plusieurs « ER » sont ainsi concernés par ces évolutions, qu'il s'agisse :
- de corrections liées à leur superficie,
- de créations pour accompagner de nouveaux projets ou en lien avec la mise en œuvre de politiques publiques
- de suppressions pures et simples, lorsque le motif qui a conduit à leur création n'a plus de raison d'être

## 2.1. Suppression des ER n°19 et 23 du chemin de Sélery

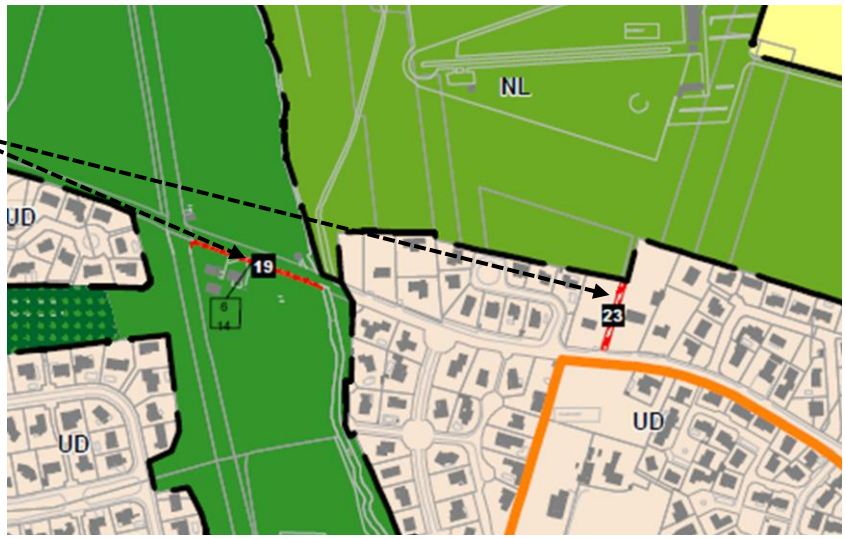
Plusieurs ER ont été créés le long du chemin de Sélery, pour faciliter l'aménagement de la voie et / ou permettre la création de cheminements piétonniers. A l'occasion du balayage des ER, il est apparu souhaitable de supprimer 2 ER qui n'ont plus aujourd'hui d'utilité dans ce contexte :

- l'ER n°23, destiné à réaliser un cheminement piéton, concerne un espace dont la commune a déjà la propriété et dont le maintien ne se justifie plus (Nota : la suppression de cet ER ayant été « oubliée » dans le PLU de 2012)
- l'ER n°19, destiné à élargir la voie (du chemin de Sélery), et qui ne se justifie plus au regard de l'absence de projet d'élargissement (la largeur de la voie étant suffisante pour l'usage qu'elle supporte.

En conséquence, ces deux ER sont supprimés.

ER n°19 et 23 à partir du chemin de Sélery, dont la suppression est souhaitée

**PLU en vigueur**



**Modification du PLU de 2015**




## 2.2. Réajustement des ER n°26/ER n°35 au sud de la voie ferrée

Au sud de la voie ferrée, deux ER (les n° 35 et 26) ont pour objectif de permettre la création de cheminements piétons et cycles, dans une logique de maillage des liaisons douces à l'échelle du quartier et de la gare (en lien avec la passerelle notamment).

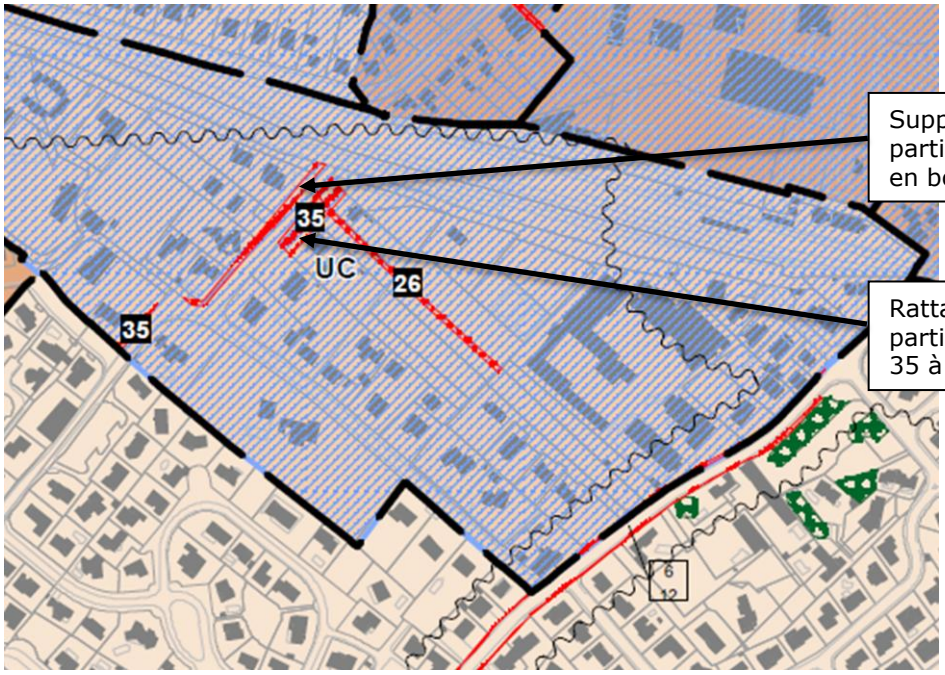
Pour autant, le maintien de la partie de l'ER n°35 passant au droit des habitations situées le long du chemin des Marots n'est plus nécessaire pour plusieurs raisons :
- la largeur de la voie actuelle est suffisante pour permettre aux piétons de circuler convenablement
- en outre, le cheminement piéton/cycle envisagé est plus judicieux via l'ER n°26, qui serait plus emprunté

En outre, dans ce contexte, les riverains du chemin concerné ont mis en demeure Toulouse Métropole d'acquérir l'ER, ce que la Communauté Urbaine a renoncé à faire dans les délais impartis.

> ***En conséquence, il est proposé de supprimer la partie de l'ER n°35 située à gauche du chemin des Marots, et de rattacher la partie restante (à droite), à l'ER n°26 existant.***

De plus, la notion « d'aire de retournement » sera rajoutée à l'objet de l'ER 26, pour permettre aux véhicules empruntant cette voie en impasse de faire demi-tour.

**PLU en vigueur**




Suppression de la partie ouest de l'ER 35, en bordure de la voie

Rattachement de la partie restante de l'ER 35 à l'ER 26

**Modification du PLU de 2015**




Seul subsiste ici l'ER n°26 (Nota : le libellé « ER 35 » ayant été réaffecté à un nouvel ER créé au niveau du chemin de l'Ormeau – cf. 23)

## 2.3. Création d'un nouvel ER « chemin de l'Ormeau »

Sur la partie située au nord du territoire du Quartier de la Ville (quartier des Fenassiers 4 Ha), la Ville a enclenché une démarche de projet de Renouvellement Urbain avec une phase d'étude initiée en 2010.

Les études urbaines et sociologiques ont permis d'aboutir début 2012 à un schéma d'aménagement impliquant la déconstruction progressive des 15 immeubles de l'OPH31 et la construction de logements mixtes en termes d'usage et de forme urbaine. Le programme d'aménagement a pour objectif de bâtir environ 370 logements neufs dont 60 % en accession et 40 % en logements aidés. Le projet est confié à la Société Anonyme COLOMIERS HABITAT qui a signé une Convention d'Aménagement avec la Ville. La durée estimée du projet est de 6 à 8 ans.

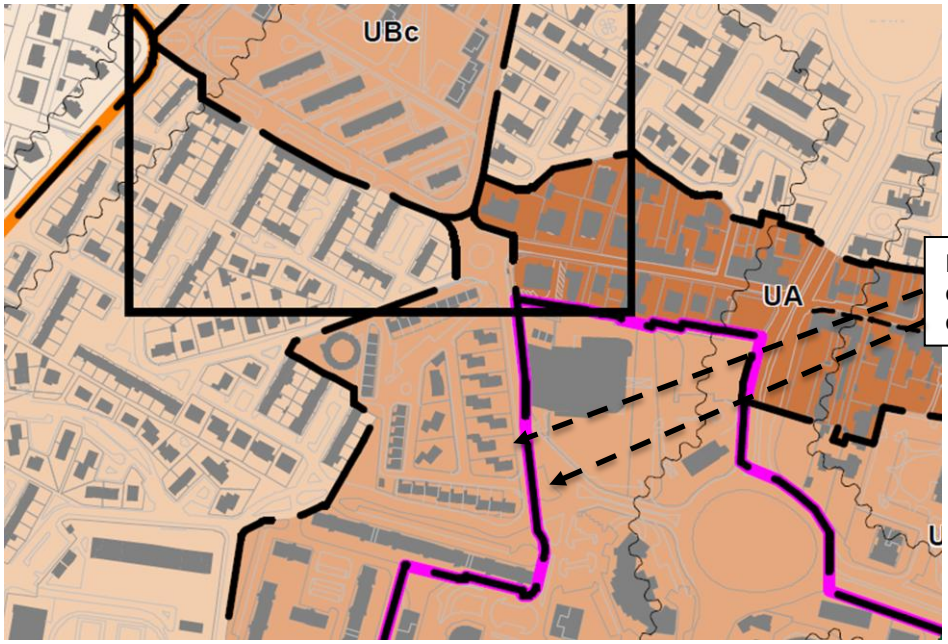
Dans la continuité de cette opération de renouvellement urbain, dans un but de maillage et d'ouverture des quartiers, mais également en lien avec le dispositif de la politique de la Ville, la Ville envisage de donner du lien à ce quartier avec celui du Val d'Aran et du centre-ville.

Les espaces publics, les voiries doivent être repensées et requalifiées afin de rendre plus accessibles les commerces et services existants, le quartier doit pouvoir s'ouvrir vers la partie Est du boulevard afin de bénéficier de l'attractivité de cette zone centrale de Colomiers richement dotée en équipements publics. La valorisation des espaces publics aura pour objectif d'améliorer le fonctionnement urbain de ce quartier important de Colomiers, en améliorant leur qualité, leur convivialité, en facilitant leur accessibilité et les circulations internes, et en renforçant leur signalisation.

***Dans cette logique, il est à ce niveau proposé la création d'un nouvel ER, au bénéfice de la Communauté Urbaine, et dont l'objet est la création de continuités piétonnes et pistes cyclables, de part et d'autre du chemin de l'Ormeau.***

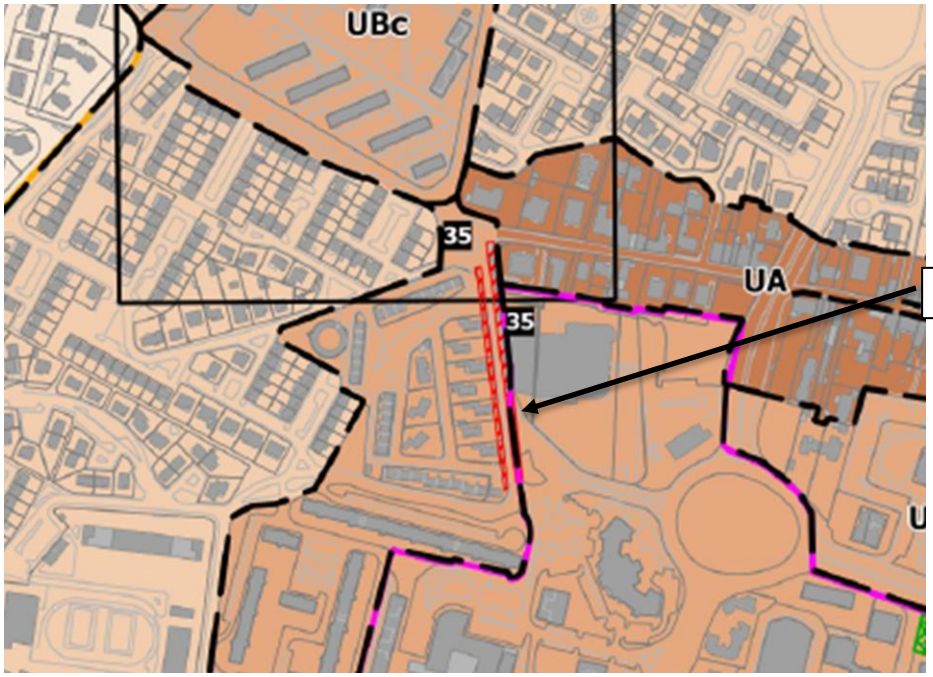
***Cet ER, d'une superficie de 1400 m², est l'ER n°35 ; il s'insère donc à ce titre dans la liste des ER figurant sur le document graphique, en lieu et place de l'ancien ER supprimé (cf. § ci-dessus).***

**PLU en vigueur**




Nécessité de création d'un nouvel ER de part et d'autre de la voie

**Modification du PLU de 2015**




Création de l'ER n° 35

## 2.4. Création d'un ER au Nord de la commune, pour le développement des liaisons douces

Lors de la modification du PLU en 2009 portant sur la ZAC Garroussal, la Ville a souhaité conduire une étude d'impact complémentaire à celle réalisée lors de sa création. Cette étude a montré l'existence d'une haie bocagère en limite de la Commune de Colomiers et Cornebarrieu. Cette haie mixte constituée majoritairement d'essences autochtones présente une structure complexe d'environ 2 mètres de large. Elle présente également en son cœur un fossé humide jouant le rôle de corridor. Elle est donc potentiellement favorable à l'accueil d'une faune importante.

Ainsi, afin de conserver cette accroche écologique et assurer la liaison faunistique avec la vallée de l'Aussonnelle, la collectivité s'est engagée à créer un piétonnier entre la haie et les fonds de parcelles pavillonnaires privés.

En 2009, le découpage des lots de la ZAC a donc tenu compte de cette spécificité ; toutefois, le maillage piétonnier n'avait alors pas été prolongé en dehors du périmètre de ZAC.

Aujourd'hui, le développement du Nord de la commune (notamment au niveau de l'urbanisation du secteur de Garroussal et des sites aéronautiques du Nord-Ouest de l'agglomération, de part et d'autre de la limite communale), rend nécessaire le renforcement du maillage des liaisons douces irriguant ces sites.

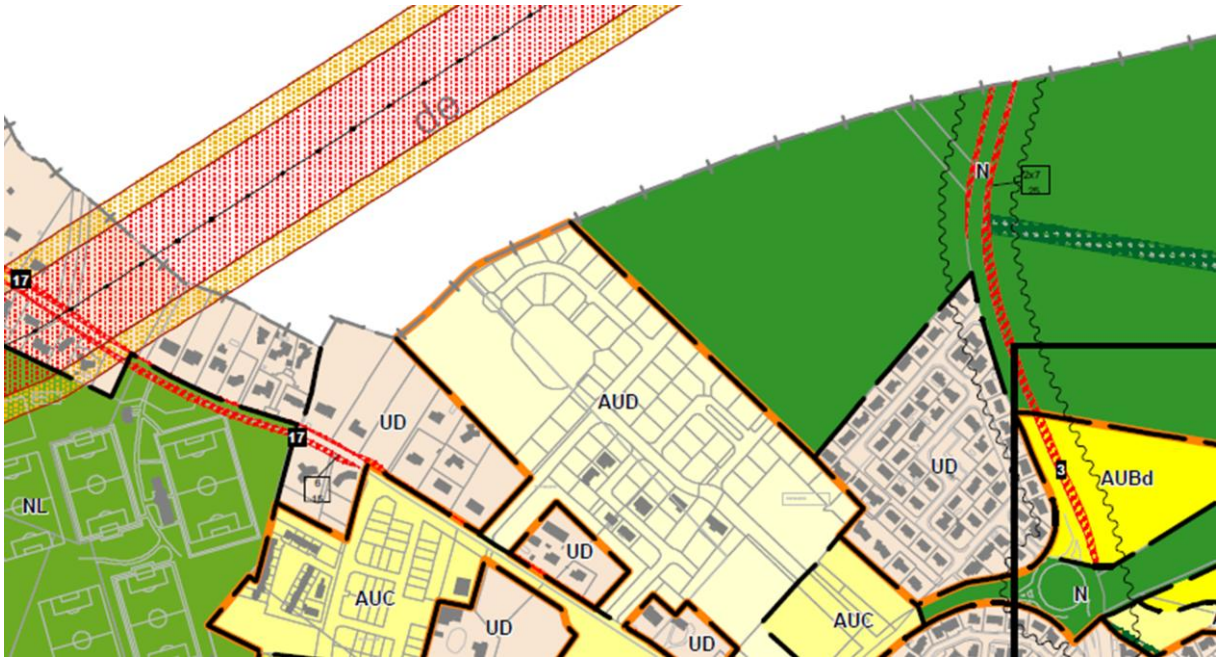
La création de cheminements cycles et piétons est ainsi envisagée entre la limite nord de Colomiers et la commune voisine de Cornebarrieu, pour permettre un renforcement du maillage des liaisons douces et relier les grands espaces de nature situés à l'Ouest de Colomiers (autour de l'Aussonnelle notamment), avec le secteur du Garroussal.

Au-delà du maillage, cette continuité assurera en outre la protection du corridor écologique sur toute sa longueur dans sa partie ouest du territoire columérin.

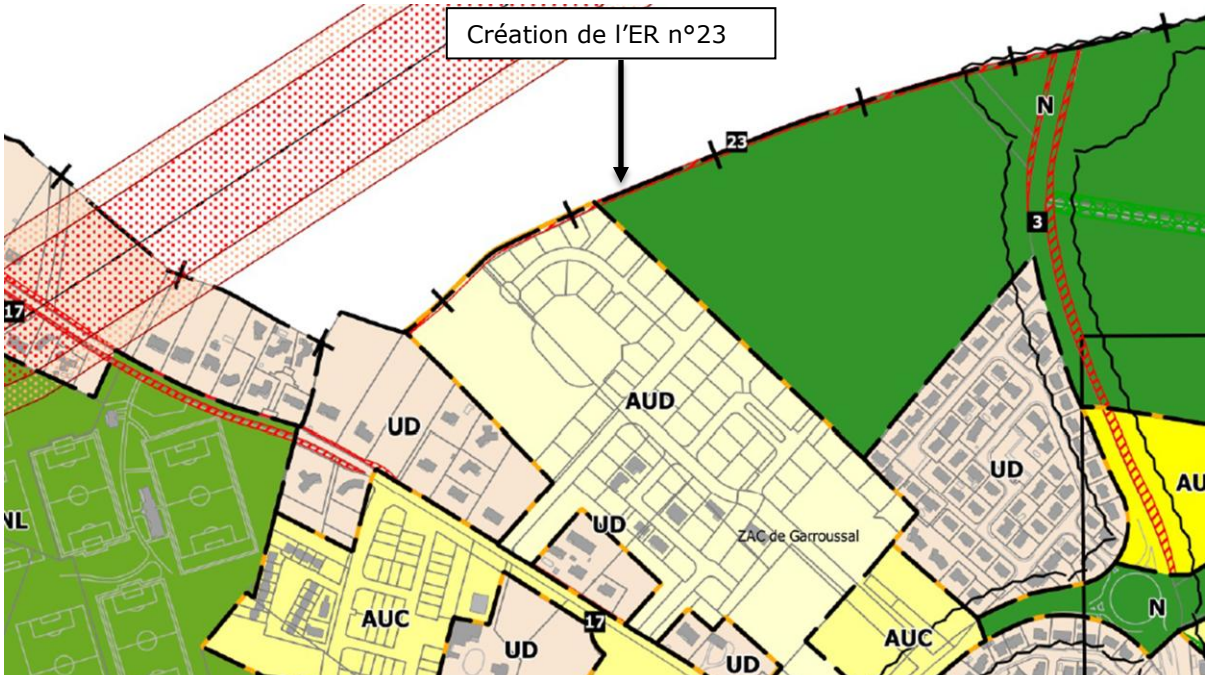
Un ER a en conséquence été créé pour répondre à ces objectifs.

> ***Cet ER, d'une superficie de 3 430 m² et d'une largeur moyenne de 5 mètres sur son linéaire (3 m dans sa traversée de la partie bâtie à l'Ouest), a pour objectif de relier la RD63 à la ZAC Garroussal, permettant également l'articulation entre les parties Est de la commune (en direction des secteurs d'activités) et les parties Ouest (espaces de nature). Il sera étudié lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU (de Colomiers, de Cornebarrieu ou dans le cadre du PLUiH) un tracé le moins pénalisant pour les riverains afin d'assurer la continuité de cet ER et de rejoindre le Chemin de St Jean.***
>
> ***Cet ER, dénommé ER n°23 s'insère donc dans la liste des ER figurant sur le document graphique, en lieu et place de l'ancien ER 23 supprimé (cf. § 2.1. ci-dessus).***
>
> ***IL est à noter, concernant l'impact sur l'activité agricole que selon le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2012: zones de cultures déclarées par les exploitants, le tracé proposé par la Collectivité pour l'ER n°23 affecte un terrain agricole déclaré comme gelé entre la ZAC Garroussal et la RD n°63, sur une largeur de 5 mètres.***

**PLU en vigueur**




**Modification du PLU de 2015**

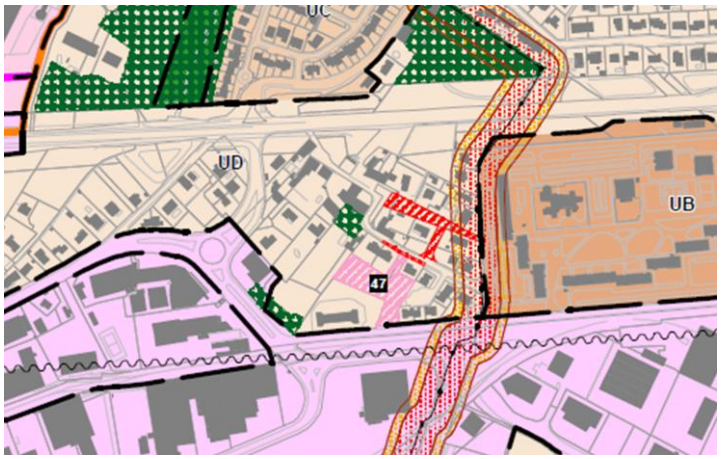


### 2.5. Suppression de 2 ER : les n°8 et 15

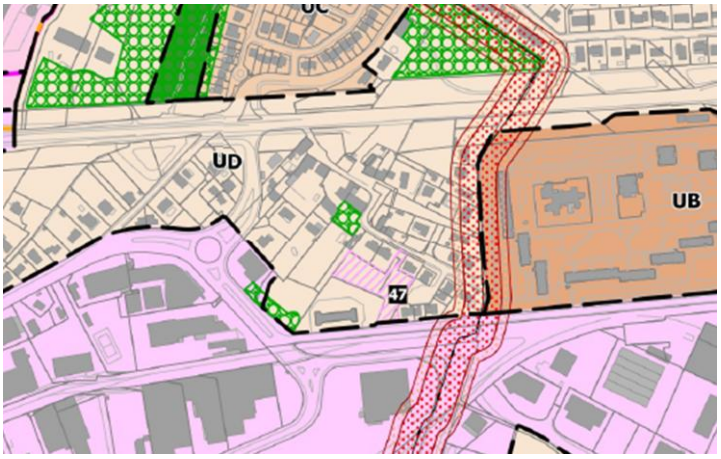
La suppression proposée porte sur deux emplacements réservés dont les projets ont été abandonnés :

- **l'ER n°8,** relatif à la réalisation d'un cheminement piétons/cycles au niveau du hameau d'En Jacca (superficie de 1680 m²)

**PLU en vigueur**

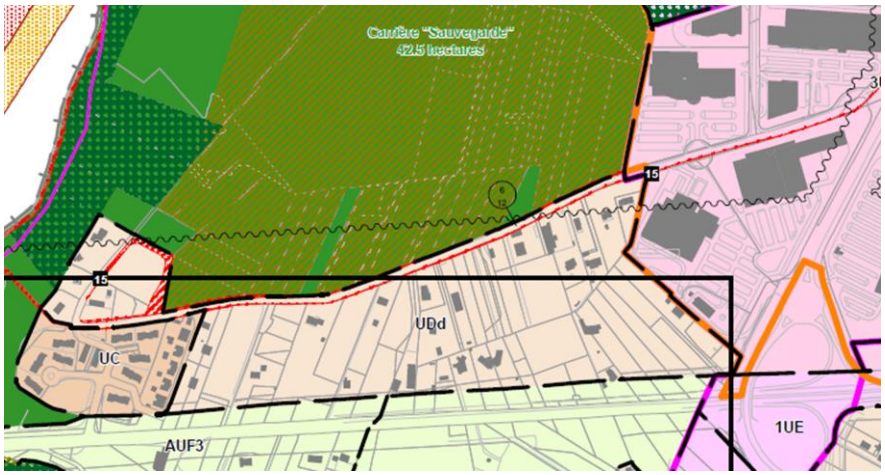



**Modification du PLU de 2015**




- **l'ER n°15**, relatif à l'élargissement du chemin de Loudet et à la réalisation d'une liaison voirie avec le chemin de Buffevent (Elargissement chemin du Loudet + Retournement)

**PLU en vigueur**




**Modification du PLU de 2015**




## 2.6. Ajout d'un nouvel emplacement réservé le long du chemin de la Nasque

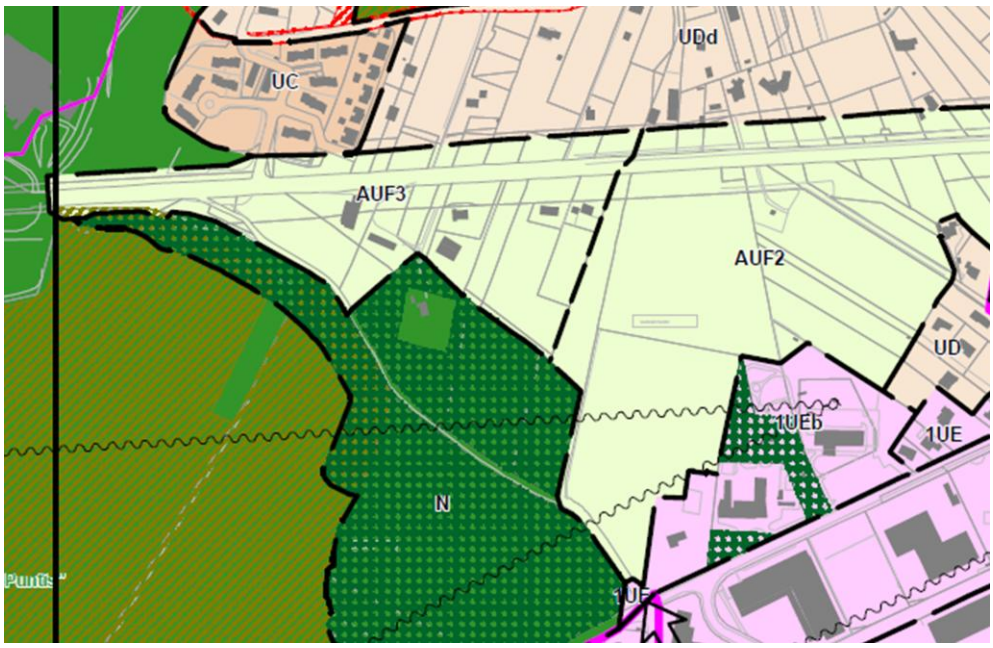
Il s'agit dans ce cadre de créer un emplacement réservé d'une bande de largeur 8 m le long du chemin de la Nasque.

Cet emplacement permettra la réalisation d'une piste ayant deux fonctions:
- entretien d'une canalisation d'eaux usées actuellement non accessible
- entretien (voire renaturation) du fossé/cours d'eau qui est sous le chemin de la Nasque et dans lequel se rejettent les eaux pluviales d'En Jacca et qui rejoint ensuite l'Aussonnelle.

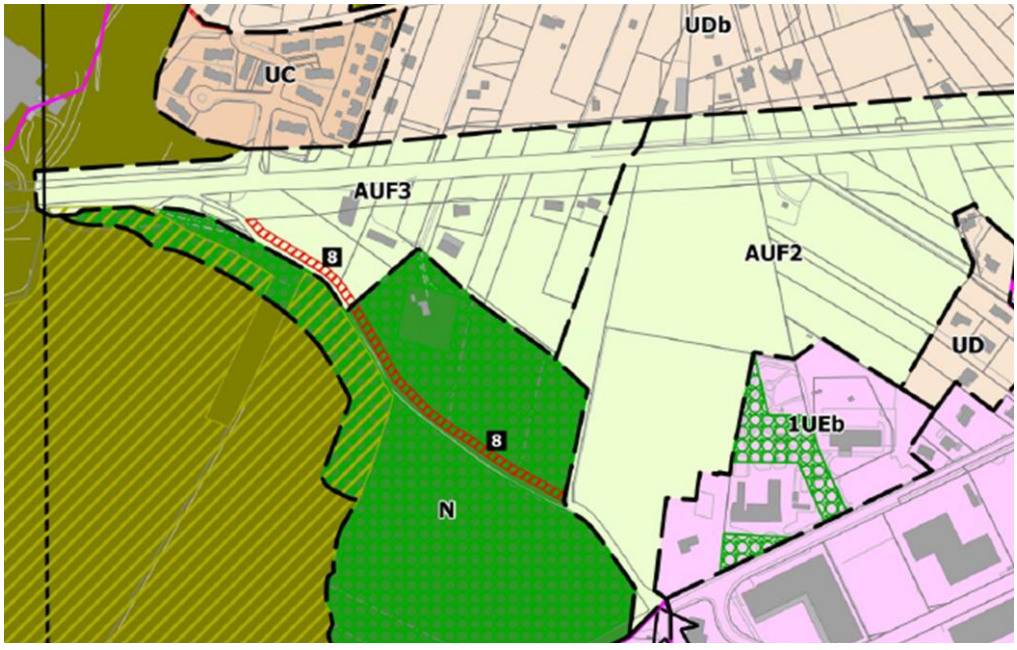
***Cet ER impacte 5 parcelles (parcelles CS 3, 11, 12, 17 et 64) pour une surface totale de 3 421 m².***

***Dénommé ER n°8, il s'insère donc dans la liste des ER figurant sur le document graphique, en lieu et place de l'ancien ER 8 supprimé (cf. § 2.5. ci-dessus).***

**PLU en vigueur**




**Modification du PLU de 2015**




Le bénéficiaire de l'ER sera Toulouse Métropole, qui engagera les acquisitions foncières à partir de 2016. Toulouse Métropole, Cycle de l'Eau, et la mairie de Colomiers réaliseront ensuite une étude conjointe pour améliorer l'état du cours d'eau d'un point de vue environnemental.

Le déclassement du bois, s'il s'avère nécessaire pour la réalisation de la piste, ne peut pas être prévu dans cette modification de PLU; il devra être envisagé dans une prochaine étape (révision ou PLUi)

### 2.7. Modification de l'intitulé de l'ER réservé pour le logement (ER 47)

Cette modification ne concerne que l'intitulé de l'ER(L) n°47 (établi en vertu de l'article L123-2b du Code de l'Urbanisme) et vise à supprimer la mention « locatif ».

L'objectif de cet ajustement est de faciliter la mise en œuvre d'un projet de création de 8 à 10 logements sociaux sur le secteur de l'ERL. Il s'agit également de favoriser la mixité sociale du secteur compte-tenu de la proximité d'un quartier limitrophe identifié au titre de la politique de la ville.

La nouvelle rédaction est ainsi la suivante :

| N° | - Estimation répartition de la ~~SHONSP~~ | Bénéficiaire | Superficie |
|---|---|---|---|
| 47 | - Programme de 8 à 10 logements en totalité réservés à de l'habitat ~~locatif~~ aidé | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 3 089 m² |

Nota : sur la liste des ER (pièce 4.3. du PLU, que l'on retrouve sur le document graphique du règlement), l'intitulé **« servitude de mixité sociale » a également été remplacé par « Emplacement réservé pour le Logement »** (ERL), dénomination utilisée aujourd'hui.

## Synthèse du chapitre 2

## Bilan de la mise à jour des emplacements réservés

Dans le cadre de la présente modification, plusieurs évolutions ont été apportées aux ER. L'objectif de cette synthèse est de faire un bilan entre création et suppression d'ER, pour une plus grande clarté de lecture (certains ER supprimés ayant été remplacés par des ER nouvellement créés).

Il ne sera donc pas fait référence ici aux évolutions consécutives à la rectification des erreurs matérielles en lien avec un problème d'étiquetage (cf. § 1), les différentes corrections opérées ne touchant pas aux tracés ni à la nomenclature des emplacements réservés, qui restent conformes à ce qui est défini dans les différentes pièces du PLU (liste des ER, …), mais induisent une erreur de perception visuelle (décalage avec la situation réelle).

**Le bilan suppression / création est le suivant :**

- Les ER supprimés sont les suivants : les n° 19 et 31 (chemin de Sélery), le n° 35 (chemin des Marots - pour partie supprimé et la partie résiduelle étant réintégrée à l'ER n°26), les n° 8 et 15 (chemin d'En Jacca et du Loudet).

- Trois nouveaux ER ont été créés : au niveau du chemin de l'Ormeau, au niveau du chemin de la Nasque et au nord de la commune, pour assurer la liaison avec les sites aéronautiques. Ces trois ER « nouveaux » ont récupéré la nomenclature d'ER supprimés (pour ne pas perturber la lecture de la liste) : ils figurent désormais dans le PLU en lieu et place des ER n° 35 (pour le chemin de l'Ormeau), n° 23 (pour la liaison nord) et n°8 (pour la création de la piste au niveau du chemin de la Nasque).

**La liste des ER remise à jour est la suivante :**

**PLU ~~DU GRAND TOULOUSE~~ DE TOULOUSE METROPOLE– COMMUNE DE COLOMIERS**
**Emplacements réservés – Tableau récapitulatif**

| N° | Destination | Bénéficiaire | - Superficie |
|---|---|---|---|
| - I - VOIRIE | | | |
| | | | |
| 1 | Elargissement de la RD 82 | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 692 m² |
| 2 | Elargissement du chemin de Piquemil (ancienne RD 82W, entre la RN 124 et la RD 24d) | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 510 m² |
| 3 | Elargissement de la RD 63 (route de Cornebarrieu) | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 4 536 m² |
| 4 | Elargissement du chemin de la Nasque | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 553 m² |
| 5 | Bretelle Contournement Ouest | ETAT | 1 904 m² |
| 6 | Elargissement RD 82 (angle avenue d'Hermès) | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 290 m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7 | Elargissement de l'avenue Jean Monnet | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 834 m² |
| ~~8~~ | ~~Réalisation d'un cheminement piéton-cycle hameau d'En Jacca~~ | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | ~~1 680 m²~~ |
| 8 | Réalisation d'une piste pour l'entretien d'une canalisation d'eaux usées et du fossé/cours d'eau, sous le chemin de la Nasque | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 3421 m² |
| 9 | Réaménagement de place publique, place de la Bascule | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 25 m² |
| 10 | Elargissement du chemin de l'Arize | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 167 m² |
| 11 | Aménagement des berges du Bassac | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 1 330 m² |
| 12 | Réalisation d'un cheminement piéton Berry-Touraine-Morvan | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 252 m² |
| 13 | Désenclavement îlot Sud RN 124 | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 2 872 m² |
| 14 | Création d'une liaison piétonne entre ch. de Gramont et av. J. Mermoz | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 416 m² |
| ~~15~~ | ~~Elargissement du chemin de Loudet et réalisation d'une liaison voirie avec le chemin de Buffevent :~~<br>~~- Elargissement chemin du Loudet~~<br>~~- Retournement~~ | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | ~~678 m²~~<br>~~2 914 m²~~<br>~~3 592 m²~~ |
| 16 | Elargissement du chemin du Garroussal | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 1 197 m² |
| 17 | Elargissement du chemin de St Jean et réalisation d'une raquette de retournement | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 7 779 m² |
| 18 | Dénivellation passage à niveau | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 735 m² |
| ~~19~~ | ~~Elargissement du chemin du Sélery~~ | ~~C.U. Grand Toulouse~~ | ~~257 m²~~ |
| 20 | Elargissement de l'avenue Edouard Serres | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 4 166 m² |
| 21 | Elargissement du chemin de Gramont | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 3 431 m² |
| 22 | Liaison du Réseau Vert CAGT (Berges de l'Armurié) | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 227 m² |
| ~~23~~ | ~~Réalisation d'un cheminement pour piétons pour accéder au complexe sportif - chemin de Sélery~~ | ~~C.U. Grand Toulouse~~ | ~~328 m²~~ |
| 23 | Réalisation de liaisons cycles et piétonnes au nord de la commune – (RD63 – ZAC Garroussal) | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 3 430 m² |
| 24 | Elargissement de la rue Etienne Collongues | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 1 758 m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 25 | Elargissement du piétonnier entre la station Shell et l'hôtel Louisiane - Bd Général de Gaulle | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 115 m² |
| 26 | Réalisation d'un piétonnier dans le cadre du projet de passerelle de la gare (Côté Sud voie ferrée) et d'une voie de retournement | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | ~~510 m²~~ 1 185 m² |
| 27 | Raccordement piétonnier Garroussal | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 39 m² |
| 28 | Réalisation d'un réseau piste cyclable – Piétonnier reliant le chemin d'En Sigal et l'allée du Pic d'Ossau | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 85 m² |
| 29 | Réalisation d'un réseau piste cyclable – entre Bd Grynfogel et J. Monnet | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 779 m² |
| 30 | Réalisation d'un réseau piste cyclable – piétonnier allée du Comminges | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 15 m² |
| 31 | Réalisation d'un réseau piste cyclable – allée du Château – Parc du Cabirol | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 45 m² |
| 32 | Réalisation d'un réseau piste cyclable – Bassac - Brocéliande | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 1 664 m² |
| 33 | Réalisation d'un réseau piste cyclable – Berges de l'Aussonnelle Sud | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 3 823 m² |
| 34 | Réalisation d'un réseau piste cyclable – Berges de l'Aussonnelle Nord | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 7 581m² |
| ~~35~~ | ~~Réalisation d'un réseau piste cyclable – chemin des Marots~~ | ~~C.U. Grand Toulouse~~ | ~~1 333 m²~~ |
| 35 | Réalisation de continuités piétonnes et pistes cyclables, de part et d'autre du chemin de l'Ormeau | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 1 400 m² |
| 36 | Entrée Ouest – Parc Cabirol | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 112 m² |
| 37 | Réhabilitation de la RN 124 | ETAT | 776 m² |
| 38 | Aménagement de carrefour chemin de La Salvetat | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 5 388 m² |
| 39 | Réalisation d'un cheminement piéton-cycle | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 180 m² |
| 40 | Réaménagement rue d'Auch | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 165 m² |
| 41 | Aménagement piéton-cycle chemin de Saint-Jean | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 1 983 m² |
| 42 | Aménagement piéton-cycle | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 12 000 m² |
| 43 | Aménagement du giratoire Flandre-Dunkerque | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 60 m² |
| 44 | Aménagement piétonnier parc de Piquemil | ~~C.U. Grand Toulouse~~ Commune | 4 726 m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | - **TOTAL I** | | ~~**80 910 m²**~~ **82 646 m²** |
| - **II – OUVRAGES PUBLICS** | | | |
| | - **Infrastructures** | | |
| 45 | Réalisation d'un fossé mère lieu-dit Teinturier | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 522 m² |
| 46 | Réalisation d'un bassin de rétention | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 5 533 m² |
| | - **TOTAL II** | | **6 055 m²** |
| | - **TOTAL I + II** | | ~~**86 965 m²**~~ **88 701 m²** |

**Emplacement réservé pour le Logement**
~~**Servitudes de mixité sociale**~~
Article L 123 2b du code de l'urbanisme

| **N°** | - **Estimation répartition de la ~~SHON~~SP** | **Bénéficiaire** | **Superficie** |
|---|---|---|---|
| 47 | - Programme de 8 à 10 logements en totalité réservés à de l'habitat ~~locatif~~ aidé | Toulouse.Métropole. ~~Grand Toulouse~~ | 3 089 m² |

# 3 – Evolutions et harmonisations réglementaires

## 3.1. Evolutions réglementaires liés à l'application des nouvelles dispositions législatives

### 3.1.1. Application de la réforme du droit de l'urbanisme de Mars 2012

La réforme du droit de l'urbanisme, depuis le 1er Mars 2012, a supprimé dans les documents d'urbanisme toute référence à la SHON et à la SHOB, pour ne plus parler aujourd'hui que de « Surface de Plancher » (SP).

Lors de la révision 2012, il avait été impossible de prendre en compte les modalités de la réforme, au regard de l'avancement de la procédure (alors au stade de l'enquête publique, suivie d'une approbation 3 mois plus tard). En conséquence, la référence à la SHON est restée présente dans l'ensemble du règlement écrit.

La présente modification permettra de régulariser cette situation. Toute référence à la SHON ou à la SHOB est ainsi supprimée, et remplacée par la notion de Surface de Plancher.

### 3.1.2. Application de la Loi ALUR de 2014

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, promulguée le 24 Mars 2014 a modernisé le droit de l'urbanisme, en proposant notamment « des mesures en matière d'urbanisme visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain ».

Dans ce cadre, la Loi ALUR a notamment précisé :

- l'abandon de la notion de taille minimale de terrain à construire (article 5 des PLU), qui pouvait n'être précédemment utilisée que sous deux conditions : terrain sans assainissement collectif ou situé dans une zone d'intérêt paysager

- la suppression du COS, qui était l'un des indicateurs permettant de déterminer la densité bâtie de la construction admise sur un terrain.

➲ **Suppression de la taille minimale de parcelles**

A Colomiers, seule une zone restait concernée par cette disposition de l'article 5 du règlement du PLU. Il s'agit du secteur « UDa », situé de part et d'autre du chemin de Saint-Jean, au Nord-Ouest de la commune.

Sur ce secteur, caractérisé par une faible urbanisation de part et d'autre de la voie, dans un environnement naturel que le document d'urbanisme a souhaité préserver, le PLU approuvé avait maintenu pour les unités foncières nouvelles une taille minimale de 1000 m² au regard de l'intérêt paysager du site.

En application de la Loi ALUR, les dispositions de l'article 5 sont ainsi supprimées, cet article devenant de fait « sans objet ».

**Nouvelle rédaction UD5 :**

**ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

~~Dans le secteur UDa, la superficie minimale des nouvelles unités foncières ne peut être inférieure à 1000 m², en vertu de l'intérêt paysager de la zone qu'il convient de préserver.~~
CET ARTICLE EST SANS OBJET

➲ **La suppression du COS**

Dans la plupart des zones du PLU, l'article 14 a maintenu jusqu'à aujourd'hui une référence au COS, considérant « l'outil » adapté à la gestion de l'occupation du sol (complémentairement des autres règles).

En application de la Loi ALUR, il est proposé de supprimer dans le règlement du PLU toute référence au COS.

L'article 14 des différentes zones ou secteurs concernés fera ainsi apparaître la mention « Sans Objet », excepté dans les cas où il est fait mention de dispositions particulières pour les ZAC (avec référence à la shon – désormais surface de plancher).

Pour autant, au-delà de la suppression pure et simple des dispositions liées au COS, se pose la question de l'évaluation des impacts qu'aura cette mesure sur le tissu urbain de Colomiers, et dans cette perspective de l'anticipation qui pourrait être souhaitée afin d'accompagner sa mise en œuvre : cf. § suivant.

### 3.1.3. Traduction et prise en compte des effets liés à la suppression du COS sur certains secteurs

#### *3.1.3.1. Le principe*

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

Il est bien évidemment délicat de contredire sans réserve le constat tiré. Pour autant il apparaît nécessaire de tempérer cet argumentaire dans la mesure où les communes soumises à d'importantes pressions foncières ont souvent **recouru au COS plus pour encadrer la croissance urbaine au regard des capacités d'accueil du territoire** (voiries, réseaux, équipements, etc.) que à proprement parler pour limiter les droits à construire.

#### *3.1.3.2. Quelle est la situation à Colomiers ?*

Il est évident que Colomiers ne connaît pas les mêmes problématiques que bon nombre de communes péri-urbaines, où la suppression du COS pourrait avoir un impact majeur sur l'évolution urbaine.

Commune « très urbaine » de la **ville intense du SCoT**, centralité majeure à l'échelle de la grande agglomération toulousaine, la ville constitue un territoire privilégié pour l'accueil de la mixité fonctionnelle.

L'impact à attendre à l'issue de la suppression du COS est donc à relativiser ici plus qu'ailleurs, constat amplifié par deux phénomènes très caractéristiques de l'histoire et du fonctionnement communal :

> *- Colomiers a depuis plus de 40 ans connu un développement majoritairement sous maîtrise publique (recours accru aux procédures de ZAD et de ZAC), qui a permis un encadrement urbain constant ; Une partie du territoire reste encore couverte par des procédures de ZAC aujourd'hui*
> *- la ville est urbanisée dans sa quasi-totalité et connaît un niveau de densité important, les potentialités de mutations foncières étant sans doute ici plus limitées que sur des territoires où l'urbanisation est plus diffuse et moins maîtrisée.*

Pour autant, le constat est aujourd'hui tiré que sur la plupart des zones du PLU, les permis déposés génèrent une évolution très nette du nombre de logements construits, avec deux effets complexes à gérer à l'échelon communal :

> *- une intensification urbaine qui se développe parfois dans des secteurs peu propices à son essor (en termes de niveau d'équipement ou de desserte par exemple)*
> *- une densification forte qui petit à petit oriente la production de logement vers des petits logements (majorité de T1 / T2 dans les opérations récentes), ce qui pourrait à terme avoir des incidences sur la typologie des ménages venant se loger à Colomiers*

> ***Si ces évolutions peuvent être acceptables dans les zones les plus denses et les mieux équipées du PLU (UA, UB, …), elles sont en revanche plus délicates sur les secteurs plus « lâches », comme peuvent l'être les zones UC, UD, … ainsi que sur l'un des derniers sites de projet de la commune, non encore urbanisé (secteur de « Triguebeurre » en zone AUF).***

> ***Face à ces phénomènes, il est proposé de faire évoluer sensiblement les règles en vigueur sur les espaces/zones du PLU, sur lesquels l'application de la Loi peut générer des effets préjudiciables au fonctionnement de la ville. Ces évolutions sont légères (seulement des réajustements de règles), et ne concernent que les zones les plus « lâches » du PLU.***

### *3.1.3.3. La démarche proposée*

Il serait donc une erreur de considérer comme acquis que la suppression pure et simple du COS n'aurait aucun impact. Avant de tenter de « mesurer » ceux-ci, il est toutefois nécessaire de replacer ces articles dans le contexte qui a prévalu lors de la définition des règles, c'est-à-dire lors de l'élaboration du PLU.

#### *➔ Eléments de méthode et précautions méthodologiques*

Si, en l'absence de retour d'expérience, il est encore trop tôt pour évaluer l'impact réel de la suppression du COS, il est nécessaire d'anticiper certains effets possibles (et non pas prévisibles) de celle-ci ; **cette démarche n'ayant à Colomiers de sens, compte-tenu de sa qualité de « ville intense » et de son intensité urbaine de facto reconnue, que sur les zones les moins denses de la commune.**

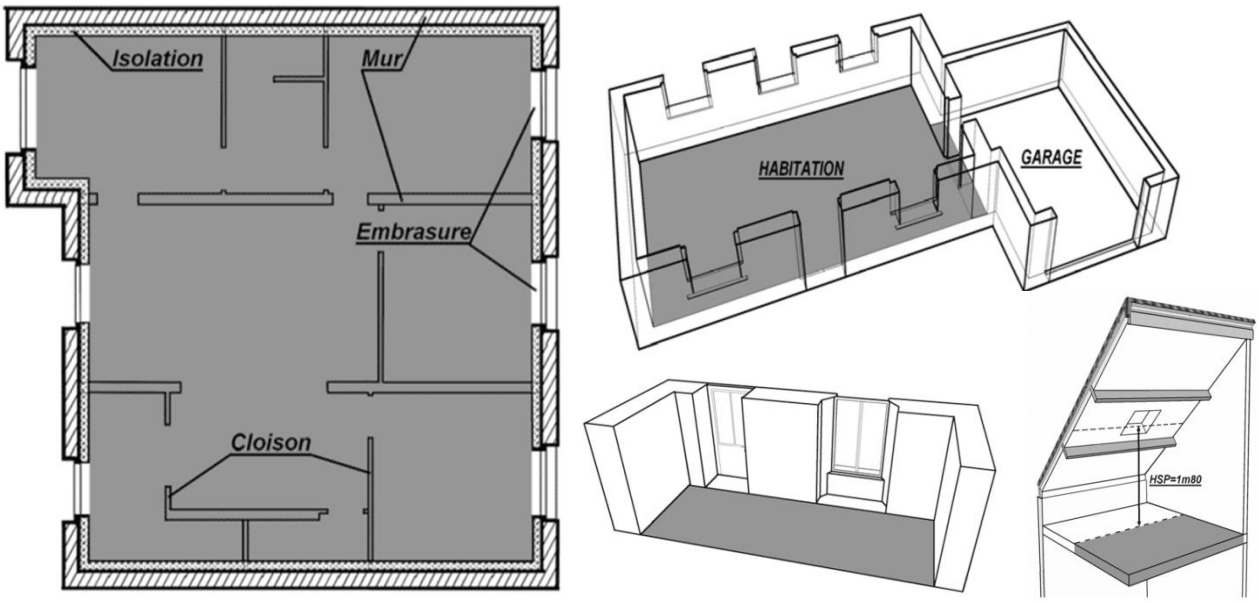
Afin de mieux appréhender les possibles conséquences de cette suppression une simulation des effets possibles sera présentée pour certaines zones qui composent le territoire de Colomiers : **les zones UC, UD, UDa, UDb et AUF**.

Compte tenu de la dimension théorique de la démarche, et pour bien assimiler celle-ci, il est toutefois primordial de **conserver à l'esprit les précautions méthodologiques** qui l'accompagnent. Ce n'est ainsi qu'en comprenant les limites de l'exercice que nous pourrons en comprendre l'intérêt et donc d'en renforcer l'efficience.

### ➔ *Des outils différents pour des unités de mesure différentes :*

En définissant la surface de plancher autorisée le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) permettait de déterminer, de façon simple, la surface constructible d'un terrain en fonction de sa superficie. Le COS fixait donc en quelque sorte la densité maximale de construction autorisée sur un terrain en exprimant la "Surface de Plancher" autorisée. Si celle-ci donne une idée assez précise de la surface constructible, ou plutôt de la surface habitable, elle en est toutefois distincte : « *la surface de plancher correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres calculés à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation, mais également certains éléments comme le garage* ».

**La surface de plancher (surfaces grisées)**

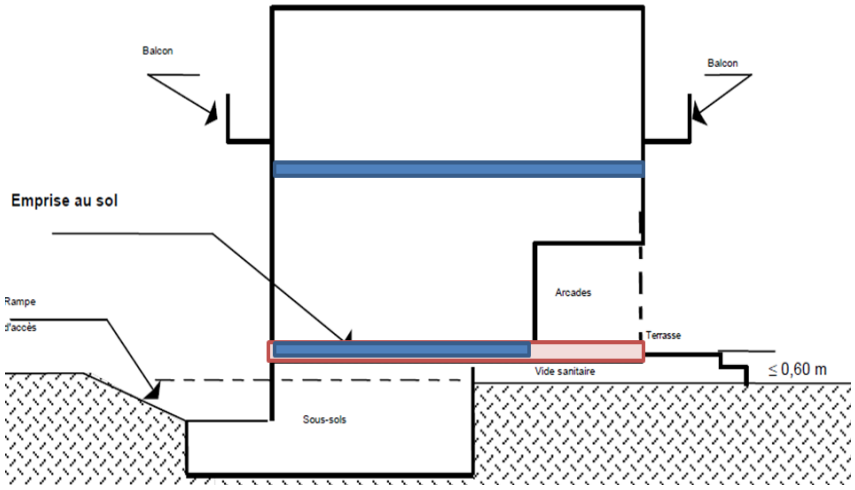



*Constructibilité potentielle en présence d'un COS (exemple) : un terrain de 1.000m² doté d'un COS de 0,2 permettait une constructibilité potentielle de 200m² de surface de plancher (sous réserve des autres règles de la zone).*

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

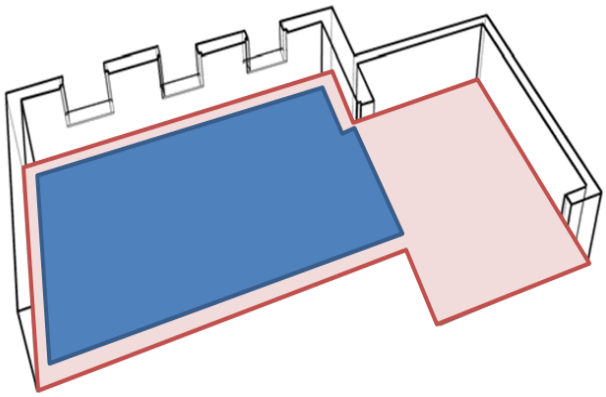
La difficulté principale sera donc de garder à l'esprit les différences induites par le **changement d'unité de mesure**. On pensera notamment par exemple au Coefficient d'Emprise au Sol (CES) défini à l'article 9 du règlement écrit qui exprime l'emprise au sol. Cette dernière correspond à la projection verticale des constructions et, à la différence de la surface de plancher, elle intègre les murs, les locaux annexes, les garages et les surfaces non closes. En revanche elle ne se rapporte qu'à un seul niveau. Comprendre ce type de différence est dès lors un préalable nécessaire à tout changement dans la règle.

**Surface de plancher / Emprise au sol**




***SURFACE DE PLANCHER (COS – ARTICLE 14)***

***EMPRISE AU SOL (CES – ARTICLE 9)***



L'exemple pris du changement d'outil, passant du COS et de la surface de plancher au CES et à l'emprise au sol, illustre les difficultés rencontrées et la nécessité de constamment conserver à l'esprit les précautions méthodologiques qui accompagnent un tel exercice. Pour limiter les marges d'erreur et pour obtenir une évaluation de la constructibilité relativement fiable le recours à des coefficients de pondération apparaît dès lors nécessaire.

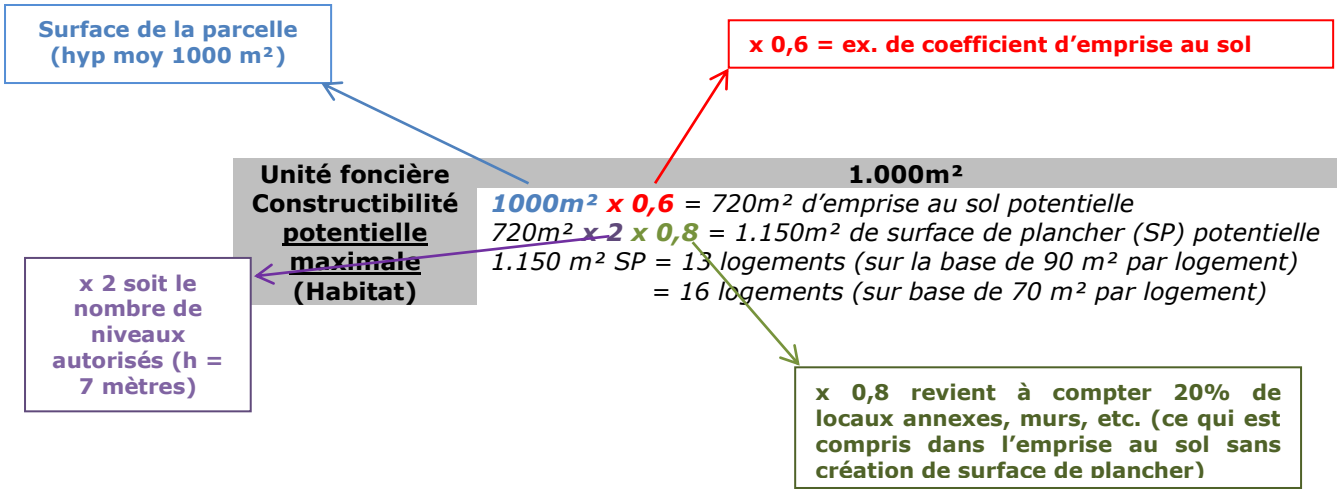
De manière générale et en s'appuyant sur les retours d'expérience issus de l'instruction du droit des sols nous considèrerons ainsi que sur une construction environ 20% des surfaces relèvent des locaux annexes comme le garage, des murs, etc. bref de ce qui est compté dans l'emprise au sol mais pas dans les surfaces de plancher. De même nous considèrerons que 20% de la surface d'un terrain sont consacrés aux voiries, accès, locaux techniques (abri de jardin par exemple) et clôtures. Ce chiffre est bien évidemment variable en fonction de la localisation et de la forme d'une parcelle, il s'agit toutefois d'une moyenne apte à couvrir la majorité des cas de figure.

### ➔ *Les coefficients de pondération mis en place :*

Pour évaluer les conséquences de la suppression du COS, plusieurs hypothèses ont donc été retenues :

- une taille moyenne de parcelle de référence de 1000 m², qui paraît, au regard du contexte communal, être une unité de mesure suffisamment représentative pour en tirer des hypothèses d'évaluation significatives
- un ratio de 20% de potentiel constructible soustrait à l'emprise au sol après suppression du COS, et correspondant aux locaux annexes, murs, … (cf. infra)
- sur la base d'une hauteur moyenne de 7 m. par logement, une décomposition du potentiel constructible en deux niveaux
- deux tailles moyennes de logement proposées :
  - *un ratio moyen de 90 m² par logement (ratio généralement admis pour ce type d'exercice à l'échelle de l'agglomération)*
  - *un ratio complémentaire de 70 m² par logement, correspondant à une taille moyenne observée par les services de la Ville sur la plupart des dernières opérations (et à mettre en perspective avec le développement constaté d'une offre en « petits logements » sur une période récente)*

*Exemple : Evaluer la constructibilité potentielle en l'absence de COS : un terrain de 1.000m² pour lequel le COS a disparu, avec une hauteur permise de 7 mètres*




***Dans la méthode proposée, seul le CES a été utilisé au titre de mécanisme de réajustement. Les coefficients d'espaces de pleine terre, s'ils ont été parallèlement réajustés dans certains cas (zones UD, UDa et UDb), ne l'ont été qu'à titre d'affichage, car même augmentés, ils restent en deçà du potentiel constructible et des espaces réservés aux accès.***

*NB : Pour être exhaustif la possibilité de réaliser de l'habitat collectif mériterait que soit ajoutée une nouvelle pondération pour prendre en compte les espaces collectifs (halls, couloirs, garages à vélo, etc.). Afin de ne pas encore complexifier la démarche il n'en sera pas tenu compte ici.*

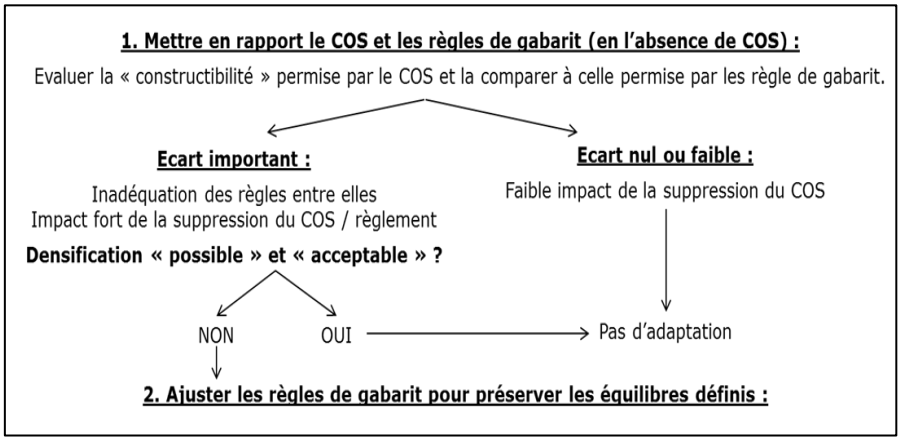
### ➔ *Potentiel n'est pas faisabilité :*

Afin de parvenir au plus proche des objectifs fixés le recours à des coefficients de pondération permet d'obtenir une évaluation des potentiels de construction.

Cette **démarche purement théorique n'est toutefois en rien assimilable à une projection** car celle-ci dépendrait, d'un grand nombre de paramètres dont bon nombre ne sont pas quantifiables (mobilisation du foncier, ancienneté du bâti, attachement des propriétaires, etc.), mais aussi d'une faisabilité économique et financière qui relève d'une étude particulière attachée à chaque projet. Une autre précaution mérite d'être gardée à l'esprit.
La problématique sera toute différente si l'on s'attache à une opération *ex-nihilo* (sur un terrain vierge de construction) ou à une opération relevant du renouvellement urbain qui doit composer avec du bâti et une division parcellaire existants. Les potentiels affichés seront ainsi plus facilement atteignables (et réalisables) sur des terrains vierges de construction.
En conséquence **les constructibilités potentielles exprimées devront s'entendre comme des maximas et non comme un état de fait**. Celles-ci demeurent pourtant, et malgré les réserves émises, un passage obligé pour prendre la mesure des conséquences non prévues de la suppression du COS au regard de la formulation actuelle du règlement de la commune. A cela s'ajoute le fait que chaque changement intervenu sur une des autres règles viendrait infléchir sur ces calculs (exemple : modification des normes de stationnement, prospects, etc.).

### ➔ *L'impact « réglementaire » de la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles au regard de certaines zones du PLU (les moins « denses »), un regard quantitatif*

La démarche méthodologique engagée doit permettre de **mettre en lumière l'impact théorique** induit sur le règlement d'urbanisme par la disparition du COS. L'objectif ne vise pourtant pas à modifier les règles de façon à retrouver les « densités originelles ». Il ne s'agit pas en effet de compenser la loi Alur mais bien de limiter ses effets à la fois non prévus et jugés difficilement acceptables. Les chiffres présentés doivent donc être pris comme une base de calcul, une aide à la décision s'appuyant sur une potentialité qui nous permet de voir l'effet de l'évolution d'une règle. Ils ne traduisent pas l'existant, et moins encore le devenir probable du territoire (cf. potentialité n'est pas faisabilité). L'objectif vise désormais à contextualiser ce regard théorique afin d'aider la collectivité à définir « ce qui est acceptable » et « ce qu'il ne l'est pas ».



### *3.1.3.4. La traduction de la méthode sur le PLU de Colomiers*

## ➲ La Zone UC

***La vocation de la zone** : Située en deuxième couronne urbaine autour du noyau central, et autour des centres de quartier du Perget, des Marots et de Maconnais-Espinglière d'une superficie de 277,2 hectares, cette zone correspond à un habitat à dominante pavillonnaire dense sur deux niveaux (maisons jumelées ou en bande) sur un parcellaire de petite taille.*

***L'objectif poursuivi** : La majeure partie de cette zone étant actuellement urbanisée, et bénéficiant globalement d'une offre de services satisfaisante, l'objectif est ici seulement d'atténuer les effets liés à la suppression du COS, sans pour autant limiter les perspectives d'intensification urbaine d'une zone qui offre un important potentiel à ce niveau. Le but poursuivi est également, compte-tenu du parcellaire à dominante de petite taille, de ne pas contraindre les possibilités d'extension des constructions pour les familles résidant sur cette zone.*

| **ZONE UC** | |
|---|---|
| **MEC du PLU de 2013** | |
| **Principales règles** | ▪ CES = 60 %<br>▪ Hauteur (H) = 7 m<br>▪ 20% UF = espace vert<br>▪ COS = 0,6 |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | Surface de plancher = 600 m²<br>**7 à 9 logements environ (taille moy logt entre 90 et 70 m²)** |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 55 à 70 logts/Ha. |
| **PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)** | |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | 1000 m² x 0.6 = 600 m² ES<br>600 m² x 2 x 0.8 = 960 m² SP<br>**Taille moy. logt 90m² ➔ 11 logts environ**<br>**Taille moy. logt 70m² ➔ 14 logts environ** |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 85 à 115 logts/Ha. avec une constructibilité potentielle maximale. |
| **Proposition d'ajustements réglementaires et effets sur le PLU** | |
| **Principes proposés** | Agir sur le coefficient d'emprise :<br>**- ↘ le CES de 60% à 50%** |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | Emprise au sol = 500 m²<br>500 m² x 2 x 0.8 = 800 m² SP<br><br>**9 à 11 logements environ (taille moy logt entre 90 et 70 m²)**<br>*Taille moy. logt 90m² ➔ 9 logts environ*<br>*Taille moy. logt 70m² ➔ 11 logts environ* |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 65 à 85 logts/Ha. avec une constructibilité potentielle maximale. |

A ce niveau, le coefficient d'espaces de pleine terre n'a pas été réajusté (20%).

## ➲ La Zone UD

***La vocation de la zone** : Disséminée sur la totalité du territoire communal, la Zone UD recouvre des quartiers à dominante d'habitat individuel présentant un caractère résidentiel aéré.*

*Elle concerne un territoire d'une superficie de 382 hectares.*

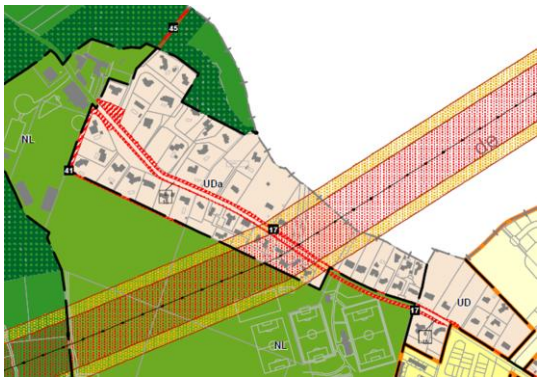
***L'objectif poursuivi** : Compte-tenu de l'impact plus important que sur la zone UC (doublement potentiel de la capacité d'accueil de logements, facilité par le caractère aéré du parcellaire), et au regard d'un niveau de services moins développé, l'objectif est à ce niveau d'agir de manière un peu plus volontariste sur la maîtrise du potentiel de densification de la zone, en diminuant le CES plutôt important pour ce type de contexte urbain, en l'absence de COS.*

| **ZONE UD** | |
|---|---|
| **MEC du PLU de 2013** | |
| **Principales règles** | ▪ CES = 50 %<br>▪ Hauteur (H) = 7 m<br>▪ 20% UF = espace vert<br>▪ COS = 0,35 |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | Surface de plancher = 350 m²<br>**4 à 5 logements environ (taille moy logt entre 90 et 70 m²)** |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 30 à 40 logts/Ha. |
| **PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)** | |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | 1000 m² x 0.5 = 500 m² ES<br>500 m² x 2 x 0.8 = 800 m² SP<br>**Taille moy. logt 90m² ➔ 9 logts environ**<br>**Taille moy. logt 70m² ➔ 11 logts environ** |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 70 à 85 logts/Ha. avec une constructibilité potentielle maximale. |
| **Proposition d'ajustements réglementaires et effets sur le PLU** | |
| **Principes proposés** | Agir sur le coefficient d'emprise :<br>**- ↘ le CES de 50% à 35%** |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | Emprise au sol = 350 m²<br>350 m² x 2 x 0.8 = 560 m² SP<br>**6 à 8 logements environ (taille moy logt entre 90 et 70 m²)**<br>*Taille moy. logt 90m² ➔ 6 logts environ*<br>*Taille moy. logt 70m² ➔ 8 logts environ* |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 45 à 60 logts/Ha. avec une constructibilité potentielle maximale. |

A ce niveau, le coefficient d'espaces de pleine terre a été légèrement augmenté (de 20 à 25 %).

## ➲ Le secteur UDa

Secteur UDa (chemin de Saint-Jean)




***Vocation du secteur** : Au sein de la zone UD, le Secteur UDa (14,3 hectares), regroupe un secteur proche des zones naturelles, qui présente à la fois un caractère paysager mais également une urbanisation traditionnelle digne d'être protégé.*

***L'objectif poursuivi** : la suppression du COS est particulièrement sensible sur ce secteur, où subsistait au titre du PLU approuvé en 2012, une taille minimale de parcelle (article 5 du règlement du PLU), maintenue pour des raisons de valorisation paysagère.*

*La taille des parcelles, le contexte urbain, paysager et environnemental, …, nécessitent sur ce site une vigilance un peu particulière pour éviter une trop forte densification. Pour autant, le CES est déjà assez bas sur ce site, et n'a donc été que légèrement diminué.*

| **ZONE UDa** | |
|---|---|
| **MEC du PLU de 2013** | |
| **Principales règles** | ▪ CES = 25 %<br>▪ Hauteur (H) = 7 m<br>▪ 20% UF = espace vert<br>▪ COS = 0,20 |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | Surface de plancher = 200 m²<br>**2 à 3 logements environ (taille moy logt entre 90 et 70 m²)** |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 15 à 25 logts/Ha. |
| **PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)** | |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | 1000 m² x 0.25 = 250 m² ES<br>250 m² x 2 x 0.8 = 400 m² SP<br>**4 à 6 logements environ (taille moy logt entre 90 et 70 m²)**<br>*Taille moy. logt 90m² ➔ 4 logts environ*<br>*Taille moy. logt 70m² ➔ 6 logts environ* |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 30 à 45 logts/Ha. avec une constructibilité potentielle maximale. |
| **Proposition d'ajustements réglementaires et effets sur le PLU** | |
| **Principes proposés** | Agir sur le coefficient d'emprise :<br>**- ↘ le CES de 25% à 20%** |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | Emprise au sol = 200 m²<br>200 m² x 2 x 0.8 = 320 m² SP<br>**3 à 5 logements environ (taille moy logt entre 90 et 70 m²)**<br>*Taille moy. logt 90m² ➔ 3 logts environ*<br>*Taille moy. logt 70m² ➔ 5 logts environ* |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 25 à 40 logts/Ha. avec une constructibilité potentielle maximale. |

A ce niveau, le coefficient d'espaces de pleine terre a été augmenté de manière significative (de 30 à 50 %).

## ➲ Le secteur UDb

Secteur UDb (chemin du Loudet)




***Vocation du secteur** : Au sein de la zone UD, le Secteur UDb (32,6 hectares) regroupe des secteurs avec des infrastructures de desserte de faible capacité, soumis à des nuisances sonores, à proximité de zone d'activités, qui présente un caractère aéré à maintenir.*

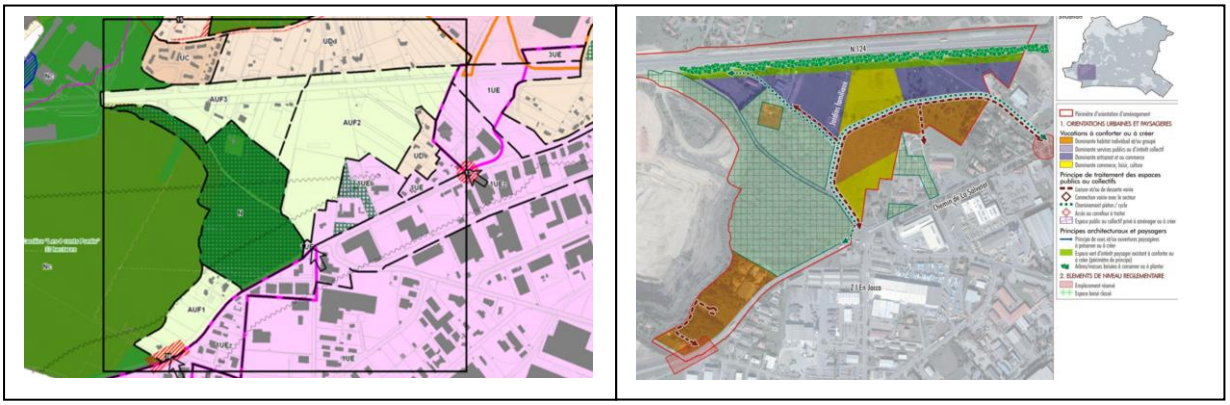
***L'objectif poursuivi :** Ce secteur est donc sensible, du fait du caractère aéré de son parcellaire, de son enclavement, et des contraintes auxquelles il est soumis.*

*L'impact consécutif à la suppression du COS (qui avait un rôle de « jauge » très important en étant très bas) pourrait être majeur, si rien n'est entrepris pour en atténuer les effets (multiplication potentielle par 6 ou 8 du nombre de logements sur le site). En conséquence, le parti retenu est ici d'agir de manière très significative sur le CES, pour maintenir un niveau de densité « acceptable » sur la zone.*

| **ZONE UDb** | |
|---|---|
| **MEC du PLU de 2013** | |
| **Principales règles** | ▪ CES = 50 %<br>▪ Hauteur (H) = 7 m<br>▪ 20% UF = espace vert<br>▪ COS = 0,15 |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | Surface de plancher = 150 m²<br>**1 à 2 logements environ (taille moy logt entre 90 et 70 m²)** |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 8 à 15 logts/Ha. |
| **PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)** | |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | 1000 m² x 0.5 = 500 m² ES<br>500 m² x 2 x 0.8 = 800 m² SP<br>**Taille moy. logt 90m² ➔ 9 logts environ**<br>**Taille moy. logt 70m² ➔ 11 logts environ** |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 70 à 85 logts/Ha. avec une constructibilité potentielle maximale. |
| **Proposition d'ajustements réglementaires et effets sur le PLU** | |
| **Principes proposés** | Agir sur le coefficient d'emprise :<br>**- ↘ le CES de 50% à 20%** |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | Emprise au sol = 200 m²<br>200 m² x 2 x 0.8 = 320 m² SP<br>**3 à 5 logements environ (taille moy logt entre 90 et 70 m²)**<br>*Taille moy. logt 90m² ➔ 3 logts environ*<br>*Taille moy. logt 70m² ➔ 5 logts environ* |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 25 à 40 logts/Ha. avec une constructibilité potentielle maximale. |

A ce niveau, le coefficient d'espaces de pleine terre a également été augmenté de manière significative (de 30 à 50 %).

## ➲ La Zone AUF



***Vocation du secteur*** *: Liée à l'urbanisation future du secteur de Triguebeurre et d'une superficie d'environ 22,5 hectares, cette zone se situe à l'entrée ouest de la commune, au sud de la RN 124. Elle est constituée de trois zones situées de part et d'autre du bois de Triguebeurre, desservies depuis la route de La Salvetat.*

*Elle est destinée à l'accueil à la fois de constructions destinées au commerce notamment de culture et de loisirs, à l'artisanat et à de l'habitat intermédiaire, de type R+1.*

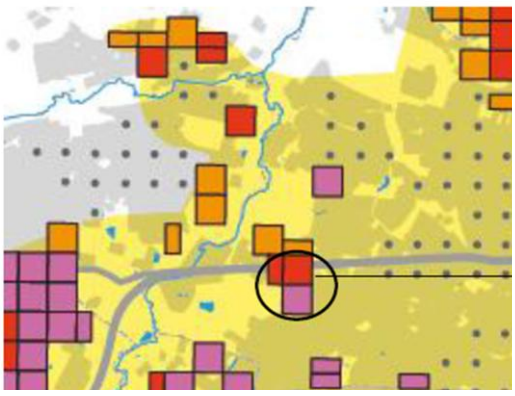
*La cohérence de l'aménagement de la zone est encadrée par une orientation d'aménagement précisant les tracés de principe des voiries interne, les accès et l'organisation des vocations au sein de la zone. De plus, située en entrée de ville et en bordure de la RN 124, ce secteur a fait l'objet d'une étude type Amendement Dupont permettant de justifier les règles d'implantation autorisant les constructions à l'intérieur d'une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN124.*

*L'urbanisation de la zone se fera en trois secteurs AUF1, AUF2 et AUF3, conditionnés chacun par la définition et la réalisation d'un projet d'aménagement global et cohérent. Seules seront abordées ici les parties AUF1 et AUF2, à dominante d'accueil d'habitat.*

***L'objectif poursuivi*** *: Représentant l'un des derniers secteurs d'urbanisation future mixte sur la commune, ce site a fait l'objet de plusieurs analyses préalables, qui ont débouché sur la formalisation d'une orientation d'aménagement en déterminant les grands éléments de composition.*

*Au-delà de l'aspect graphique, le principe retenu pour l'urbanisation de ce site a été d'inscrire la densité potentielle dans les perspectives définies à ce niveau par le SCoT.*

*Ce site a été identifié dans le SCoT de la Grande agglomération toulousaine comme un secteur de développement mixte (habitat et activité) situé dans la ville intense. Le secteur est couvert par 2,5 pixels, correspondant à un développement potentiel de l'urbanisation de 22,5 hectares répartis ainsi :*
*- 1 pixel dédié à l'accueil futur d'activités économiques, soit 9 hectares*
*- 1,5 pixel de développement urbain mixte, soit 13,5 hectares, dont au moins la moitié doivent être dédiés à l'accueil de logements.*



***Le principe posé dans le cadre du PLU de 2012** est à ce niveau qu'à l'échelle du secteur de Triguebeurre, dans l'objectif d'une cohérence avec les scénarios de densité définis dans le SCoT, 30% de l'emprise foncière doit être dédiée à l'accueil de logements.*

*Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire d'agir sur le CES afin d'atténuer les effets prévisibles à la suite de la suppression du COS. Cette action devrait permettre d'éviter le doublement du potentiel d'accueil d'habitat, et ainsi maintenir la cohérence avec les perspectives de développement envisagées en termes d'habitat. Le CES pourrait dans ce contexte être ramené de 60 à 40%, ce qui permet, après abattement de 25% (voiries, espace public, …) sur la constructibilité potentielle, d'atteindre l'objectif défini par le PLU.*

*Sur la base d'une taille moyenne de logement située autour de 90m², la densité à l'hectare serait ainsi compatible avec la densité moyenne recommandée sur ce secteur par le SCoT : densité potentielle brute de 140 individus / ha. soit environ 50 logements/ha.*

| **ZONE AUF** | |
|---|---|
| **MEC du PLU de 2013** | |
| **Principales règles** | ▪ CES = 60 %<br>▪ Hauteur (H) = 7 m<br>▪ 20% UF = espace vert<br>▪ COS = 0,50 |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | Surface de plancher = 500 m²<br>**5 à 7 logements environ (taille moy logt entre 90 et 70 m²)** |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 40 à 50 logts/Ha. |
| **PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)** | |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | 1000 m² x 0.6 = 600 m² ES<br>600 m² x 2 x 0.8 = 960 m² SP<br>**Taille moy. logt 90m² ➔ 11 logts environ**<br>**Taille moy. logt 70m² ➔ 14 logts environ** |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 85 à 115 logts/Ha. avec une constructibilité potentielle maximale. |
| **Proposition d'ajustements réglementaires et effets sur le PLU** | |
| **Principes proposés** | Agir sur le coefficient d'emprise :<br>**- ↘ le CES de 60% à 40%** |
| **Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)** | Emprise au sol = 400 m²<br>400 m² x 2 x 0.8 = 640 m² SP<br>**7 à 9 logements environ (taille moy logt entre 90 et 70 m²)**<br>*Taille moy. logt 90m² ➔ 7 logts environ*<br>*Taille moy. logt 70m² ➔ 9 logts environ* |
| **Niveau de densité estimé** | Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 50 à 70 logts/Ha. avec une constructibilité potentielle maximale. |

## Tableau récapitulatif des évolutions souhaitées :

| Zones du PLU | PLU en vigueur | | | Projet de PLU Modifié | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | COS | % d'Espaces verts | % emprise au sol | COS supprimé | % pleine terre | % emprise au sol |
| **UC** | 0,6 | 20 | 60 | / | 20 | 50 |
| **UD** | 0,35 | 20 | 50 | / | 25 | 35 |
| **UDa** | 0,20 | 20 | 25 | / | 50 | 20 |
| **UDb** | 0,15 | 20 | 50 | / | 50 | 20 |
| **AUF** | 0,5 (habitat) | 20 | 60 | / | 20 | 40 |

### 3.1.4. Mise à jour de la nomenclature de certains articles du code de l'urbanisme cités dans le PLU

Avec l'évolution législative, la nomenclature de certains articles du code de l'urbanisme a changé.

Ainsi, l'Art L 123-1-5.7 (*éléments bâtis protégés)* devient L123-1-5-III.2°. Cette nouvelle nomenclature sera intégrée dans les pièces réglementaires :

- Règlement écrit : *dispositions générales ; art. UB7-6 ; art. AUB2-5 ; art. N2-11, …)*
- Document graphique *: légende*

Par ailleurs, sera précisé dans le règlement écrit (seules les zones AUB2 et N2-11 sont concernées) « les éléments de paysage et de patrimoine à protéger »

### 3.1.5. Mise à jour de l'arrêté de classement des voies bruyantes

Lors de la phase de consultation des avis PPA, la DDT a demandé à ce que le PLU soit mis à jour au niveau de l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne, car le nouvel arrêté a été transmis récemment (23 Décembre 2014) par le Préfet, à Toulouse Métropole.

La présente modification prend donc en compte cette demande, en intégrant en annexe le nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres transmis par les services de l'Etat, et en intégrant au document graphique les nouveaux périmètres.

### 3.1.6. Modification de l'article 11

Émanant de la consultation PPA et pour reprendre la recommandation du commissaire enquêteur il est proposé d'ajouter un alinéa à l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, 3UE, AUB, et AUD autorisant pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC) des hauteurs différentes dans la limite de 2 mètres pour tenir compte d'impératifs liés à la sécurité.

### 3.1.7. Remplacement de l'annexe 5B5

Le Plan de Prévention des Risques liés Inondation du bassin de l'Aussonnelle prescrit par arrêté préfectoral du 22 décembre 2011 sur la Commune de Colomiers, a fait l'objet d'une concertation publique qui s'est achevée le 22 mai 2015. Suite à celle-ci, la carte des aléas remplace la Cizi sur le document graphique et dans l'annexe 5B5.

# 3.2. Intégration de l'avis du contrôle de légalité émis dans le cadre du PLU approuvé en 2012

A l'issue de l'approbation de la révision du PLU en Juin 2012, le service du contrôle de légalité de la DDT de la Haute-Garonne avait émis un certain nombre d'observations, a posteriori.

Ces remarques n'affectaient pas le caractère exécutoire du PLU, et les Services de l'Etat avaient donc proposé une prise en compte de ces dernières lors de la 1ère modification du document d'urbanisme.

Dans cette logique, les dispositions ci-dessous font l'objet d'une intégration dans le PLU modifié, pour traduire les observations formulées dans le courrier des Services de l'Etat en date du 13 août 2012.

### *3.2.1. Prévention des risques naturels*

Concernant le PPRS (Plan de Prévention des Risques naturels Sécheresse) : le règlement du PLU prévoit l'application des dispositions de ce plan approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008, dans ses dispositions générales. Il est demandé, pour une meilleure information des administrés, que chaque zone, dans son article 2, prévoit l'application des dispositions du PPRS pour toutes les occupations et utilisations du sol.

Pour donner suite à cette demande, il est proposé d'ajouter en fin d'article 2 de chacune des zones identifiées dans le règlement, la mention suivante :

*« Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU »*

### *3.2.2. Règlement écrit*

➲ **Suppression de la référence à la SHON**

Il est demandé de supprimer toute référence à la shon, en application des dispositions s'appliquant à l'ensemble des documents d'urbanisme depuis le 1er mars 2012.

Cette évolution a été prise en compte dans le PLU : cf. § 3.1. ci-dessus.

➲ **Le cas spécifique de la zone UDa (prescription article 5)**

L'attention est portée par les Services de l'Etat sur le fait que le secteur UDa, seul secteur sur lequel était maintenue au niveau réglementaire une taille minimale de terrain de 1000 m², était desservi par l'assainissement collectif, est qu'en conséquence, la seule prescription de l'article 5 était insuffisante, nécessitant une justification dans le rapport de présentation.

La prise en compte des dispositions de la Loi ALUR (cf. § 3.1.2.) a débouché sur la suppression de cette prescription, l'article 5 devenant dès lors « sans objet ». Il n'y a donc plus de nécessité de fournir une justification de son maintien.

### ➲ Précisions concernant les dispositifs ou appareillages techniques

Une dérogation à l'emprise au sol des constructions est rendue possible dans le PLU au niveau des zones UE, 2UE et 3UE, et le contrôle de légalité souhaite avoir des précisions sur cette notion.

Il est difficile de préciser de manière fine cette notion, car les appareillages évoluent de manière constante, rendant une définition rapidement obsolète.

Pour autant, il est également difficilement envisageable de ne pas maintenir ce caractère dérogatoire dans les zones d'activités, dont la vocation même fait que certains bâtiments sont susceptibles de connaître des mutations, et ont dans ce contexte besoin de la souplesse qu'apportent les adaptations mineures, pour pouvoir être conformes sans toucher au bâti.

Toutefois, dans un souci de prise en compte de la remarque, il est proposé d'ajouter à la disposition réglementaire des articles 9 des zones concernées la mention suivante : *(exemple : citernes, monte-charges, …)*

Cette insertion, sans être exhaustive, apporte néanmoins des précisions quant-à la nature des dispositifs ou appareillages évoqués.

La nouvelle rédaction des articles 1UE9 ; 2UE9 et 3UE9 proposée est donc la suivante :

/…/

« Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation *(exemple : citernes, monte-charges…),* sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle. »

### ➲ Clarification ou précisions concernant la rédaction de la zone N

A plusieurs niveaux, est soulignée par la remarque des Services de l'Etat la nécessité de clarifier ou de préciser certains points de la rédaction de la zone N.

→ Une confusion est soulevée au niveau de l'article N2 §6 concernant les constructions d'habitations affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire sur le site pour la surveillance des établissements. Comme ce § ne peut s'appliquer à la zone N stricte, est que le logement des exploitants agricoles est prévue par ailleurs (§4), il est proposé de supprimer cette disposition, dans un souci de clarification de la portée de l'article.

La disposition suivante est ainsi supprimée :

Article N2 :

/…/

~~6 - Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance des établissements autorisés, dans une limite de 20% de l'emprise au sol existante.~~

La numérotation du reste des paragraphes de cet article a de plus été décalée pour prendre en compte cette suppression.

→ Par ailleurs, un renvoi dans l'article N4 à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome a mis en lumière le fait que cette carte, identifiée en tant qu'annexe du PLU, ne figure pas dans les annexes.

Après vérification, la carte d'aptitude des sols existante sur Colomiers ne comprend que 2 zones qui sont aujourd'hui comprises dans le zonage d'assainissement collectif avec la présence de réseau EU. En conséquence, il n'y a donc plus de carte d'aptitude des sols sur cette commune.

→ Enfin, il est fait état d'un caractère similaire de la rédaction au niveau de certains articles du règlement de la zone N, avec ceux des zones urbanisées, alors même que la vocation de la zone est radicalement différente : Articles N3, N4 ….

L'explication de ces similitudes réside dans le fait que, dans un souci d'harmonisation globale, ces articles sont désormais communs à l'ensemble des zones du PLU, et même des PLU puisqu'il s'agit d'un rédactionnel qui se généralise petit à petit dans l'ensemble des documents d'urbanisme de la Métropole, au fur et à mesure de leurs évolutions.

*Nota :*

*De plus, afin de prendre en compte les principes posés par l'article R 123-11 du code de l'urbanisme concernant la vocation des zones naturelles, et en application de la loi ALUR, il est proposé de rajouter, au niveau du secteur Nc (terrains sur lesquels s'exercent principalement des activités d'exploitation du sous-sol), la précision suivante :*

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

/…/

6 - En secteur Nc, les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à condition d'être nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, et à l'habitation exclusivement affectée au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

# 3.3. Autres évolutions réglementaires spécifiques

### *3.3.1. Modifications des dispositions de l'article 13*

#### *→ Clarification de la notion d'espaces libres/verts*

En cohérence avec les dispositions réglementaires définies dans le PLU de Toulouse, et dans l'objectif de clarifier dans l'article 13 du PLU de Colomiers la notion d'espaces libres, il est proposé de distinguer ce qui relève des surfaces de pleine terre, et ce qui est du niveau des espaces libres.

Cette distinction apporte une lecture clarifiée de ces espaces, et est par ailleurs utilisée dans le cadre de l'accompagnement de la mise en œuvre de la Loi ALUR, en terme de suppression du COS ; la substitution de la notion d'espaces de pleine terre à celle d'espaces verts ayant pour objectif de limiter le phénomène d'imperméabilisation des sols pouvant résulter du nouveau contexte juridique.

> ***La notion d'espaces de pleine terre remplace donc celle « d'espaces verts », identifiée dans le règlement du PLU en vigueur. Cette substitution sera opérée dans l'ensemble des articles 13 des différentes zones du PLU.***
>
> ***Pour une meilleure compréhension de ces deux termes, les définitions appropriées ont été ajoutées en en-tête de l'article 13 de chacune des zones.***

***Espaces libres*** *: Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

***Espaces de pleine terre*** *: Les espaces de pleine terre sont des espaces de terre meuble engazonné et/ou planté. Ils peuvent comprendre les cheminements piétons perméables. Ils ne comportent pas, les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines, …etc*

#### *→ Evolution de la règle relative aux opérations d'ensemble*

Cette proposition d'évolution concerne la plupart des zones du PLU (UA, UB, UC, UD, AUB, AUC, AUD, AUF), excepté les zones dédiées à l'activité économique, qui ne sont pas concernées.

Elle a pour objectif d'adapter la norme exigée en matière de m² d'espaces de pleine terre (anciennement « espaces verts » dans le PLU en vigueur, cf. § ci-dessus) dans les opérations d'ensemble. Il est proposé à ce niveau d'augmenter le nombre minimal de lots pour lesquels cette norme est requise : en passant de la fourchette initiale de 2 à 5 lots à 3 à 5 lots. L'évolution de cette disposition ayant pour but de la rendre moins contraignante pour les opérations les plus modestes (2 lots), issues notamment de division de petites parcelles.

***La nouvelle rédaction suivante est ainsi proposée (ex. ARTICLE UC 13) :***

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

/…/

**3 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer**

/…/

Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces de pleine terre d'accompagnement à raison de :
- 20 m² par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de ~~2~~ **3** à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m² seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
- /…/

### *3.3.2. Autres ajustements en fonction des zones considérées*

***→ Dans la zone 2UE12***

Il est proposé dans ce cadre de modifier la norme applicable, dans l'article 12 de la zone 2UE, en ce qui concerne le stationnement des deux roues. En effet, sur cette zone la majeure partie des établissements sont liés à l'activité aéronautique, et sont à ce titre constitués par des bâtiments à forte emprise.

En conséquence, le principe réglementaire posé par l'article 12 d'un lien entre surface de l'espace dédié au stationnement deux roues et surface de plancher des bâtiments d'activités (2% de la surface de plancher) est disproportionné par rapport à la configuration et la forme urbaine dominante du site/ Il est proposé à ce niveau de poser comme principe la création d'un nouvel emplacement dédié aux deux roues pour 5 postes de travail créés, ce qui semble plus cohérent au vu de la vocation de la zone.

L'évolution est donc la suivante :

***Ancienne rédaction :***

3 – Pour toute construction nouvelle et modification d'une construction existante, un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 2% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

***Nouvelle rédaction proposée :***

3 – Pour toute construction nouvelle et modification d'une construction existante, un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Il est exigé un emplacement pour 5 postes de travail créés.

***→ Dans la zone 2UE13***

Sur ce même site à vocation aéronautique (cf. § ci-dessus), un distinguo est fait dans le règlement entre le % d'espaces de pleine–terre (anciennement espaces verts) sur l'ensemble de la zone, et celui lié aux entreprises nécessitant de vastes zones de manœuvre d'avions : la distinction étant de 25 % dans le premier cas, 10 % pour le second.

Là-encore, compte tenu de la vocation du site et de sa très forte dominante d'occupation par des grandes entreprises aéronautiques dont le gabarit des bâtiments est sans commune mesure avec celui d'une zone d'activité « classique », il est proposé d'harmoniser la règle à l'échelle de l'ensemble de la zone, sur le seuil le plus bas (10%).

L'évolution est donc la suivante :

***Ancienne rédaction :***

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain. Ils seront localisés préférentiellement le long de l'espace public. Cette surface pourra être réduite à 10 % dans le cas d'entreprises nécessitant de vastes aires de manœuvres d'avions.

***Nouvelle rédaction proposée :***

La surface des espaces ~~verts~~ de pleine terre plantés doit être au moins égale à 10 ~~25~~ % de la superficie du terrain. Ils seront localisés préférentiellement le long de l'espace public. ~~Cette surface pourra être réduite à 10 % dans le cas d'entreprises nécessitant de vastes aires de manœuvres d'avions.~~

***→ Dans les zones UB et UC : clarification des dispositions applicables sous la servitude de projet (à l'article 2)***

Dans le PLU approuvé, a été créée une servitude de projet (au titre de l'article L.123.2.a) au niveau du secteur de la gare, afin de prendre les mesures conservatoires destinées à anticiper les mutations à l'œuvre sur le site, dans l'attente d'une réflexion urbaine approfondie engagée depuis lors.

*Rappel : servitude de projet dans le PLU :*




Cette servitude a pour effet de n'autoriser, dans la partie des zones UB et UC concernées, « que les constructions ou installations d'une superficie de moins de 50 m² et les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions d'une superficie maximale équivalente à 20% de la SHON (SP) de la construction concernée » (extrait du rapport de présentation du PLU).

Or, si le principe est clairement posé, il a pu être constaté sur ce site, sur des mêmes parcelles, des dépôts successifs de demandes d'autorisation pour des extensions qui mises bout à bout, vont à l'encontre du caractère « limité » de ce principe (dépassant au total les 50 m² de SP autorisés).

Il est donc proposé de rajouter, à l'article 2 de ces deux zones, des dispositions visant à limiter la multiplication des demandes susceptibles de dépasser « en cumulé » les 50 m² de surface de plancher autorisés à l'intérieur de la servitude du projet d'aménagement.

***Ancienne rédaction dans les articles UB2 et UC2 :***

ARTICLE UB et UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

/…/

4 – A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global, ne sont autorisées que :
- les constructions ou installations d'une superficie de moins de 50 m²
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions d'une superficie maximale équivalente à 20% de la SP de la construction concernée.

***Nouvelle rédaction proposée :***

/…/

4 – A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global, ne sont autorisées que :
- les constructions ou installations d'une ~~superficie~~ surface de plancher de moins de 50 m², et limitées à une seule construction par unité foncière à compter de l'approbation de la modification n°1
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions d'une superficie maximale équivalente à 20% de la SP de la construction concernée, et limités à une seule extension par unité foncière à compter de l'approbation de la modification n°1

A noter que le document graphique du PLU sera complété afin de préciser la date d'échéance de la servitude



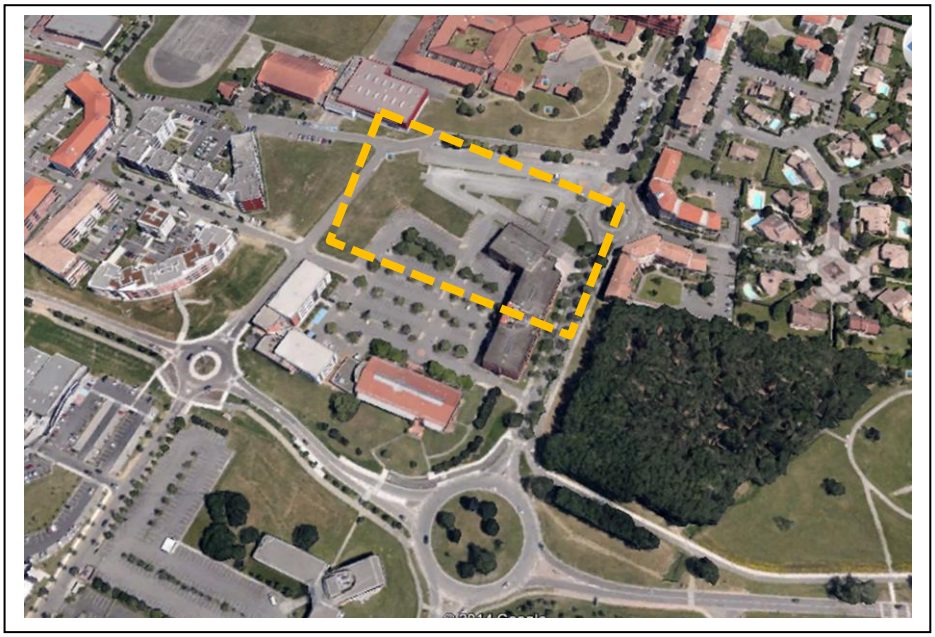
Servitude de projet d'aménagement global (Echéance 28 juin 2017)
au titre du L.123-2a du code de l'urbanisme

# 4 – Amélioration du fonctionnement urbain

## 4.1. Création d'un nouveau secteur permettant l'accueil d'habitat au niveau de la ZAC du Perget

La ZAC du Perget, située à l'Ouest de la commune a été créée en 1982 pour la partie habitat et en 1987 pour la partie technologique. L'aménagement de cette zone (Habitat et Activités) a été concédé à la Société d'Economie Mixte Locale de Colomiers pour l'Aménagement et la Construction (S.E.M.L.C.A.C.) devenue la S.E.M. OPPIDEA en 2011.

Or, après s'être urbanisée progressivement au fil du temps, la ZAC arrive aujourd'hui à maturité et la commune envisage sa clôture prochaine. Dans ce contexte, la Ville a souhaité mener une réflexion globale sur l'évolution de la ZAC et sur ses potentialités « résiduelles », avant son achèvement.
Cette réflexion a notamment concerné le devenir d'une parcelle partiellement urbanisée, au Sud de la ZAC (îlot localisé au sud du lycée Victor Hugo). Cet espace, situé dans une zone dédiée à l'accueil de bureaux et d'une superficie d'environ 3 000 m², reste inoccupé en raison du contexte actuel en matière d'immobilier d'entreprise : atonie du marché, stock très important à l'échelle de l'agglomération … D'ailleurs plus localement, sur la ZAC des Ramassiers, plusieurs permis de construire ont été déposés pour la construction de bureaux il y a plusieurs mois, et les opérations n'ont toujours pas vu le jour.



Dans ce contexte, la réflexion porte sur un changement de destination de cet îlot, pour permettre une évolution vers de l'habitat (assorti éventuellement de commerces en rez-de-chaussée). La SEM gestionnaire de la ZAC a ainsi développé un projet de création d'opération d'habitat, à partir de la construction future d'un immeuble accueillant environ 80 logements (avec possibilité d'accueil de professions libérales en rdc), et des espaces de parkings, enterrés.

Cette opération se greffera très facilement à l'existant, dans la mesure où l'environnement du site est déjà en grande partie occupé par de l'habitat et des équipements publics (règlementairement, l'environnement de la zone est d'ailleurs identifié au titre de la zone UBa, à dominante habitat et équipements) ; seule la partie sud de la parcelle étant dévolue à l'activité.

Or, les conditions réglementaires actuelles ne permettent pas cette évolution. **Actuellement classé en zone 3UEa**, le site est dédié à l'accueil de constructions à usage de bureaux, bureaux d'études, unités de recherche et d'enseignement, des activités industrielles de technologie avancée, des activités commerciales liées à l'équipement et à la maison, des équipements publics … L'habitat n'y est donc pas autorisé (sauf logements de fonction).

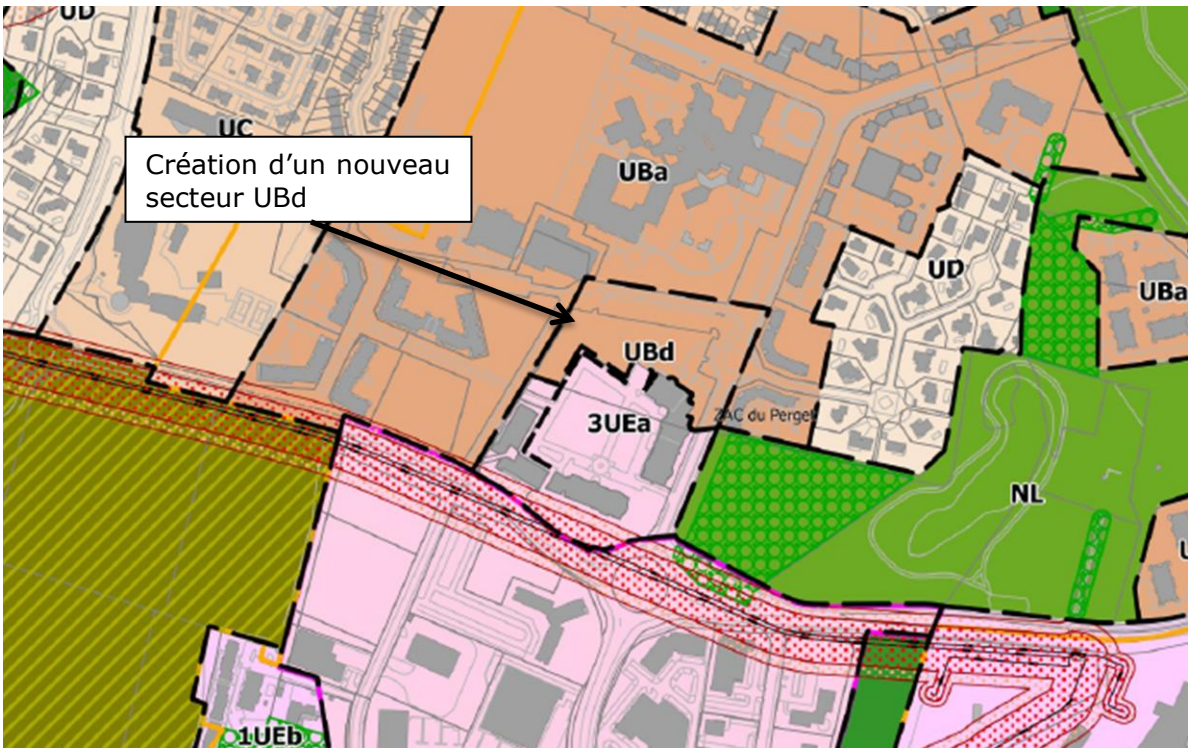
***En conséquence, il est proposé de changer la vocation de cette partie de la zone, pour pouvoir accueillir sur le site des logements, en cohérence avec l'environnement urbain du secteur.***

***A cette fin, les dispositions réglementaires seront rapprochées de celles de la zone UB (zone à dominante d'habitat collectif), avec toutefois quelques spécificités, qui justifient de la création d'un sous-secteur particulier : le secteur UBd (s'ajoutant aux secteurs UBa, UBb, UBc, et UBz déjà existants).***

**PLU actuellement en vigueur**



**Modification du PLU de 2015**




Afin de pouvoir créer une forme urbaine en harmonie avec les caractéristiques de ce type d'environnement urbain, les grands principes réglementaires retenus s'inscrivent dans ceux de la zone UB ou de ses secteurs (UBc notamment) : une vocation de la zone permettant l'accueil d'habitat à dominante de collectif ; une hauteur maximum de 18 mètres ; 60% du stationnement enterré ; …

Dans ce contexte, le nouveau secteur UBd prendra l'ensemble des caractéristiques réglementaires de la zone UB, avec deux particularités cependant :

- au niveau des prospects (même dispositions que pour le secteur UBc pour les arts 6 et 7 : implantation des constructions possibles à l'alignement ou en retrait / aux voies et emprises publiques, ou limites séparatives)
- au niveau de l'article 12 (dispositions du secteur UBc – 60% du stationnement enterré)
- au niveau de l'article 14 (dispositions spécifiques à UBd : surface de plancher minimale autorisée sur l'unité foncière et affectée par l'aménageur : 6 000 m² de SP)

***La nouvelle rédaction proposée pour le règlement de zone est la suivante :***

*Cf. Page suivante*

**Zone UB**

**Caractère de la zone**

En continuité du Centre ancien, cette Zone, constituée en majorité par les quartiers à dominante d'habitat collectif, s'étend sur une superficie d'environ 166.2 hectares et recouvre :

- une grande partie du quartier Plein Centre, constituée d'habitat, d'équipements, de commerces et de services,
- plusieurs îlots présentant un bâti en collectifs de grande hauteur, organisés en forme discontinue et localisés en majorité à proximité du centre,
- un secteur d'habitat de collectifs intermédiaires dans les centralités du Perget, des Marots et de Maconnais-Espinglière.
- un habitat pavillonnaire de faible hauteur, localisé au sud de la RN 124, appelé à se densifier.

La Zone UB correspond à un quartier à dominante d'habitat collectif de grande hauteur, qui présente des formes discontinues pour les ensembles des années 60 et plus denses pour les collectifs récents autour de la mairie.
Le quartier Plein Centre présente une structure commerciale et des services importants et variés ainsi que des équipements majeurs de centralité, qui, associés à une desserte par la ligne C du métro constituent un fort potentiel de développement et de dynamisme pour le centre-ville.
Une partie du secteur UB classé en SIP (Site d'Intérêt Paysager en milieu urbain) correspond à un quartier d'habitat comportant des espaces plantés et une grande qualité paysagère qu'il convient de protéger.

Cinq sous-secteurs sont différenciés :

- Le secteur UBa, d'une superficie de 39.83 hectares, recouvre un secteur à dominante d'habitat collectif de hauteur intermédiaire.
  Dans certains quartiers, des équipements, et des activités commerciales se sont organisés en rez-de-chaussée des immeubles, constituant des petites centralités et des repères, notamment dans les ZAC.
- Le secteur UBb, d'une superficie de 19 hectares, recouvre essentiellement un secteur d'habitat pavillonnaire de faible hauteur, appelé à évoluer vers des formes plus denses.
- Le secteur UBc, d'une superficie de 5,3 hectares, recouvre le quartier des Fenassiers caractérisé par un habitat collectif qui fera l'objet d'importantes mutations
- Le secteur UBd, d'une superficie de 1,4 hectares, destiné, au sein de la ZAC du Perget, à accueillir de l'habitat collectif
- Les secteurs UBz (26.35 hectares) et UBaz (0.47 hectares), correspondent aux zones d'aménagement commerciales.

Les dispositions réglementaires pour la Zone UB visent particulièrement :

- à conforter l'implantation et le développement de services, équipements publics et commerces dans les secteurs de centralité, tout en préservant la fonction résidentielle favorisée par la présence d'un réseau de transport en commun très complet (bus urbain, navette, métro),
- à préserver le caractère dense de la zone,
- à favoriser les liaisons piétonnières permettant de bien relier cette zone à son environnement,
- à permettre l'évolution des quartiers de logements collectifs et leur ouverture sur la ville, ainsi que celle des quartiers pavillonnaires vers des formes urbaines en cohérence avec le caractère de la zone,
- à protéger les éléments du paysage et les plantations remarquables existants.

## ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

2 – L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

3 – L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports supérieurs à deux hectares.

4 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

5 – Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 – Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

7 – Sauf en secteurs UBz et UBaz, les constructions destinées aux commerces de détail (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² sont interdites (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la ~~SHON~~ SP est supérieure à 500 m²).

8 –- Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :
- Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Etablissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.
- Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

2 – Dans le secteur UBc, les aménagements et constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement intitulée « Fenassiers »

3 – Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat et qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'immeuble.

4 – A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global, ne sont autorisées que :
- les constructions ou installations d'une superficie de moins de 50 m²
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions d'une superficie maximale équivalente à 20% de la ~~SHON~~ SP de la construction concernée.

5 – En secteurs UBz et UBaz, sont autorisées les constructions destinées aux commerces de détails (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la ~~SHON~~ SP est supérieure à 500 m²).

6 – Dans le secteur identifié comme SIP (Site d'Intérêt Paysager en milieu urbain), les constructions et utilisations des sols, autorisée ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage identifiés

7 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU

## ARTICLE UB 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 destinés à la construction ou 4 logements.

1.1. Pour être constructible un 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 instituée 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 3 mètres.

1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.5. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RN 124, la RD24D, les boulevards Eugène Montel (R.D.63), Emile Calvet, de Gascogne (R.D. 82d)

### 2 - Voirie nouvelle publique et privée

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou de 4 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 ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées 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 susceptible 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, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

  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.

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 de la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### 3 - Pistes cyclables - chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.
Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Les cheminements piétons devront être éclairés

## ARTICLE UB 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

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

**3 - Assainissement**

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle 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 du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

3.3. 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 est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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 du Grand Toulouse donné en annexe.

3.4. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe. 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.

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à :

- un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière dans la zone 1
- 10litres/seconde/hectare dans la zone 2

Les zones 1 et 2 étant identifiées sur la carte du zonage d'assainissement pluvial en annexe du présent PLU.

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.

**4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), 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 extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

Un local de stockage des encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif.

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 ».

## ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET

## ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sauf en secteur UBc, tout point d'une construction nouvelle doit être implanté, à une distance minimale de :
- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 124 avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite d'emplacement réservé pour voirie,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.
- 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des boulevards et des routes départementales ou de la limite des emplacements réservés pour voirie.

- Hors secteurs UBb : de 0 à 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emplacements réservés pour voirie
- dans le secteur UBb : en limite d'emprise des autres voies ou emplacements réservés pour voirie ou dans le prolongement du bâtiment existant lorsqu'il s'agit d'extensions.

2 - Dans les secteurs UBc et UBd, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes ou futures.

3 - Tout point d'une construction nouvelle doit être implanté à une distance minimale par rapport aux espaces verts, aux cheminements piétons dissociés d'une voie et aux emplacements réservés pour voirie et espaces verts, de :
. 3 mètres de ces limites d'emprise,
. ou sur la limite d'emprise sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article UB10 et de ne pas créer un linéaire de façade, sur ces espaces, supérieur à 10 mètres.

4 – A l'intérieur de la marge de reculement, dans le cas où elle existe, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

5 – D'autres implantations sont admises :

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne représente pas de risque pour la circulation.
- dans le cas de permis groupés et de lotissements s'ils donnent lieu à un linéaire de façade trop important, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, services,…) pour assurer un bon ensoleillement, ou pour tenir compte de la présence d'arbres remarquables.

6 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

7 – Les bâtiments destinés à l'exploitation des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – En UB, UBa, UBz et UBaz
Tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté à une distance des autres limites de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 – En UBb
Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé évoqués à l'article UB6, tout point d'une construction doit être implanté soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions sont autorisées sur limites séparatives, sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article UB10 et de ne pas créer un linéaire en limite séparative de plus de 10 mètres.

3 – En limite des Zones UC et UD, tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 8 mètres.

4 - Dans les secteurs UBc et UBd, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

5 – A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

6 – Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

6.1. Sur la limite séparative, sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article UB 10.

6.2. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable (Site d'Intérêt Paysager au titre du L.123-1-5-III.–2~~7~~° du Code de l'Urbanisme), un recul supplémentaire pourra être exigé.

7 – Les piscines de plein air et bassins de stockage devront être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètre des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

8 – Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

## ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation :condition d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc...

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 %.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), ou de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau naturel du sol avant travaux.

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 2,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

1 – La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

2 – En UBa et UBaz, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

3 – En UBb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

4 – Des hauteurs maximales différentes sont définies pour les constructions autorisées en limite séparative au-delà de la bande des 15 mètres définies à l'article UB7 et limite d'espaces verts ou de cheminements piétons :
- 2,50 mètres sur la panne sablière, le chéneau ou la planche de rive et 3.50 mètres sur acrotère ou au faîtage
- dans le cas où deux propriétaires sont d'accord pour édifier sur leur limite séparative commune des bâtiments inscrits dans la même surface verticale, ils peuvent atteindre la hauteur maximale définie dans les paragraphes 1 à 3 ci-dessus.

Dans ce cas, le point bas de référence pour la hauteur du bâtiment est le niveau naturel du sol avant travaux, le plus bas, de part et d'autre de la limite séparative.

5 – Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les ouvrages et annexes techniques spéciales (antenne, paratonnerre, pylône, réservoir, ...) sous réserve du respect des servitudes radioélectriques et aéronautiques de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR 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'ensoleillement et d'aspect en général, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…), …
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …)
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

### 2 – Façades

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

### 3 – Toitures

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**4 – <u>Clôtures</u>**

4.1. Sur limites séparatives, elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et être constituées :
- soit d'un grillage,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'une clôture grillagée.

4.2. En bordure des voies et emprises publiques les clôtures doivent être au maximum (hors mur de soutènement éventuel) d'une hauteur de 1,50 mètre comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret n'excédant pas 0.70 mètre surmonté d'un grillage par exemple.
Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois… sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées :

- sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, où il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.
- en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique ainsi que le long du chemin de la Nasque et des Sévennes, si le mur constitue un écran antibruit, sans toutefois pouvoir excéder 2,00 mètres.
- sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

Dans tous les cas, les murs pleins devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

**5 – <u>Installations diverses</u>**

L'implantation des pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles, doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

## <u>ARTICLE UB 12</u> – <u>OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES</u>

Cet article concerne :

– les constructions et opérations nouvelles,

– dans les secteurs UBa et UBb, les changements de destination des constructions existantes et l'augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes pour le surplus de stationnements requis.

– les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées,** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Pour tous types de construction, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

2 - Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

2.1 Habitations

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager : 2 places par lot auxquelles s'ajoutent, dans les opérations de plus de 2 lots, 0,5 place par lot qui doivent être sur l'espace collectif.
- Pour les autres constructions : 1 place par tranche de 40 m² de ~~SHON~~ SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots.

En UBb, pour les constructions de moins de 150 m² de ~~SHON~~SP, il sera exigé au minimum deux places de stationnement.

Dans les secteurs UBc et UBd, 60% du stationnement doit être enterré.

2.2 Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ~~hors œuvre nette~~.

2.3 Commerces

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher ~~hors œuvre nette~~, avec un minimum de deux places par commerce.

2.4 Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

2.5 Locaux artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 200 m² de surface de plancher ~~hors œuvre nette~~, plus un emplacement pour 2 employés.

2.6. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.
L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

3 – Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé au rez-de-chaussée des constructions. Sa surface doit être de 3% de la surface ~~hors œuvre nette~~de plancher, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

4 – Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain ou dans son environnement immédiat pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit en acquérant des places dans un parc privé.
A défaut, le pétitionnaire sera tenu d'acquitter une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixée par délibération du Conseil Municipal.

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

## ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définition :
***Espaces libres*** *: Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

***Espaces de pleine terre*** *: Les espaces de pleine terre sont des espaces de terre meuble engazonné et/ou planté. Ils peuvent comprendre les cheminements piétons perméables. Ils ne comportent pas, les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines, …etc*

### 1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

**2 – Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

**3 – Espaces libres et espaces ~~verts~~ de pleine terre à créer**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces ~~verts~~ de pleine terre d'accompagnement à raison de :

- 20 m² par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de ~~2~~ 3 à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m² seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de 150 m² minimum d'un seul tenant pour les opérations de 6 à 10 lots.
- 30 m² par lot et regroupés en espaces ~~verts~~ de pleine terre de 200 m² minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus.

Les espaces de plus de 150 m² pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m².
Les espaces ~~verts~~ de pleine terre ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations.
Les végétaux situés dans les zones prévues à la rétrocession devront être soumis et validés par le service compétent de la ville de Colomiers
Dans les secteurs UBa, UBb~~,~~ ~~et~~ UBc et UBd, sur chaque unité foncière, une superficie d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre~~vert~~

**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

1 – Hors ZAC : SANS OBJET
~~Dans les zones UB, UBa, UBc, UBz et UBaz les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13 ci-dessus.~~
~~En zone UBb, le COS est de 0,60.~~

2 – Dans les ZAC, la Surface ~~Hors Œuvre Nette~~de Plancher maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par le Cahier des Charges de cession de Terrains.

~~SHON~~ SP globale affectée au secteur UB est de :
- pour la ZAC du PERGET, pour le secteur UBa : 100 000 m²
- pour la ZAC du PERGET, pour le secteur UBd : 6 000 m²
- pour la ZAC MACONNAIS ESPINGLIERE, pour le secteur UBa : 20 000 m²

3 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

### 4.2. Projet de classement d'un espace boisé en EBC au niveau du Cabirol

Le quartier du Cabirol, situé au sud de la RN 124, a une vocation résidentielle et accueille également plusieurs équipements (sportifs, scolaires, médicaux, …).

Il s'organise autour d'un vaste espace vert central, élément structurant du maillage vert qui traverse la commune du Nord-Ouest au Sud Est (de l'Aussonnelle jusqu'à la ZAC des Ramassiers). Dans ce contexte, au-delà du classement de ce site et des continuités vertes qui s'en détachent en zone N et NL, il faut noter la présence importante d'espaces boisés classés (EBC), notamment au sein du parc du Cabirol, et autour du ruisseau de l'Armurié qui le traverse.

Ces EBC assurent une protection forte des espèces arborées présentes autour du cours d'eau, mais certains secteurs ne bénéficient pas de cette protection. C'est notamment le cas, dans la partie Nord du parc, d'un espace de près de 3000 m², qui est pourtant situé à l'interface de deux continuités arborées repèrées au titre des EBC, classé au PLU en zone naturelle (NL), et est occupé par une couverture arborée moins dense, mais bien présente.

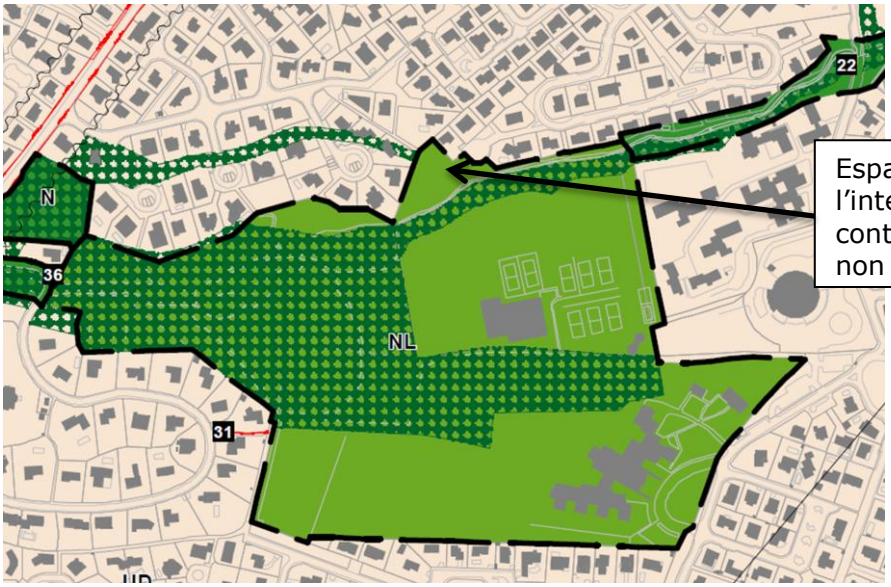


***Il est proposé dans la présente procédure de modification de classer cet espace en EBC (sur une surface de 3100 m²), pour d'une part régulariser une situation non prise en compte dans le PLU actuel, mais aussi à titre conservatoire.***

En effet, la zone environnante accueille plusieurs équipements (notamment sportifs), et est à ce titre assez fréquentée. Le site concerné est à ce niveau un lieu de passage, voire de stationnement pour les véhicules pour de nombreux pratiquants des terrains de tennis. L'objectif est donc ici de matérialiser la nécessaire protection du site.

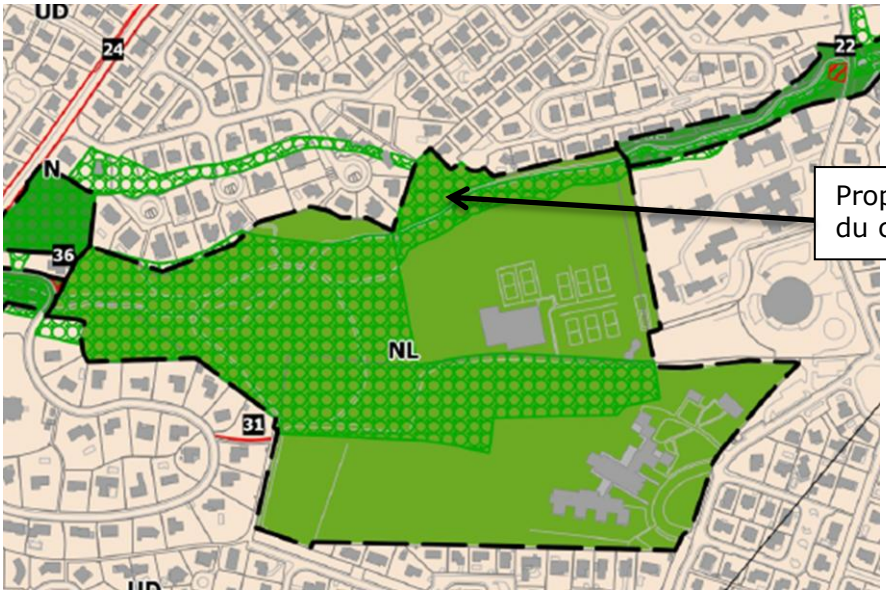
Le classement de cet espace en EBC a également pour objectif de renforcer le maillage vert et faciliter la biodiversité, en confortant le maillage entre les deux continuités boisées présentes de part et d'autre du site.

**PLU en vigueur**




Espace naturel situé à l'interface de deux continuités EBC, mais non classé à ce jour

**Modification du PLU de 2015**




Proposition d'extension du classement

# 5 - Évaluation des incidences de la procédure de modification sur l'environnement

## Rappel législatif

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

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

> « *[…] 2° Analyse l'état initial de l'environnement*
> *3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;*
> *4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* […] ».

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

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

1. Incidences de la rectification d'erreurs matérielles sur l'environnement ;
2. Incidences de la mise à jour des Emplacements Réservés sur l'environnement ;
3. Incidences du toilettage et de l'harmonisation règlementaire sur l'environnement ;
4. Incidences des dispositions liées à l'amélioration du fonctionnement urbain sur l'environnement.

# 1. Incidences de la rectification d'erreurs matérielles sur l'environnement

L'ensemble des modifications liées à la rectification d'erreurs matérielles portent sur des secteurs déjà urbanisés. **Ces modifications ne donnent pas de nouveaux droits à construire ou de nouvelles règles de construction et permettent de clarifier le règlement graphique et écrit pour l'instruction des autorisations d'urbanisme** (1.1.1_Réajustement du périmètre de la ZACom en zone 1UE / 1.1.2_Changement de dénomination de la zone UDd / 1.1.3_Changement d'étiquetage des ER / 1.2.1_Rectification d'appellation en zone UC6 et AUC6 / 1.2.2_Rectification de libellés en zones UD/ AUC/ AUD / 1.2.3_Clarification des articles UC2/ UC6/ UC1 et UD1. Ces modifications d'erreurs matérielles **n'auront donc aucun impact sur l'environnement.**

# 2. Incidences de la mise à jour des Emplacements Réservés, sur l'environnement

Les modifications liées à la mise à jour des ER n°19, n°31, n°26 et n°35 portent principalement sur des espaces urbains déjà constitués ou ne donnent pas de nouveaux droits à construire ou de nouvelles règles de construction. Ces modifications prévoient en effet de :

- Supprimer des ER dédiés aux cheminements piétons déjà acquis par la collectivité ou suffisamment dimensionnés ne nécessitant pas d'élargissements supplémentaires en zone N et UD (2.1_ER n°19 et n° 31 Chemin de Sélery),
- Réajuster l'emprise des cheminements piétons au Sud de la voie ferrée en zone UC (2.2_ ER n° 26 et n°35),
- Créer un nouvel ER en zone UBc dédié aux continuités piétonnes de part et d'autre du chemin de l'Ormeau (2.3_ER n° 35).

Ces modifications permettront donc une clarification et une mise à jour des ER. Elles favorisent par ailleurs le développement des modes de déplacement doux et des liaisons vertes sur le territoire de Colomiers et **n'auront donc aucun impact négatif sur l'environnement.**

**Seule la modification liée au point 2.4 « Création d'un nouvel ER n° 23 pour la création d'une liaison douce (piétons / cycles) de la RD63 jusqu'à la ZAC de Garroussal» pourra avoir un impact sur les milieux naturels traversés**. En effet, l'emplacement de cet ER porte sur un secteur naturel et de loisirs, au Nord de Colomiers en limite communale avec Cornebarrieu. La création de cette liaison douce, sur 5 m de large pour une surface totale de 3430 $m^2$, facilitera l'articulation entre la zone de Garroussal et les espaces de nature, situés dans la partie Ouest de Colomiers le long de l'Aussonnelle en passant par le Chemin de St Jean.

**Ces impacts seront toutefois très limités puisque,** ce nouvel ER prend place sur des terrains aujourd'hui agricoles ou des terrains de sports à faibles valeur écologique dépourvus de végétation, en dehors et **au plus loin des grands sites protégés au titre de Natura 2000**, recensés le long du corridor garonnais, **ou des sites inventoriés** (ZNIEFF) (cf. Carte ci-après « Éléments de protection et inventaires des milieux naturels sur le territoire de la CUTM »). De plus, **aucune continuité ou espace naturel protégé ne sont recensés sur ce secteur au titre du SCoT ou du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, SRCE, Midi-Pyrénées.**

L'arrivée de cette nouvelle liaison douce, ne mettra pas en péril la vocation et l'activité agricole observée sur ce site puisqu'aucun accès aux parcelles agricoles ne sera supprimé. De plus, cette liaison **favorisera les modes de déplacements doux en direction du secteur aéronautique, de la zone de Garroussal vers les espaces naturels et de loisirs et participera au maillage vert du territoire,** conformément aux recommandations du SCoT de la Grande agglomération toulousaine.



Localisation de l'ER n°23

# 3. Incidences du toilettage et de l'harmonisation du règlement sur l'environnement

## 3.1 Ajustements règlementaires liés à l'application de nouvelles dispositions législatives :

Les éléments de modification liés aux ajustements règlementaires pour l'application des nouvelles dispositions législatives portent sur la suppression et le remplacement des notions de SHOB /SHON par la notion de « surface de plancher » (point 3.1.1) et la mise à jour de la nomenclature des articles du Code de l'Urbanisme (point 3.1.4). Ces modifications ne donnent pas de nouveaux droits à construire et **n'auront donc aucun impact sur l'environnement**.

**Seules les modifications liées à l'application de la loi ALUR de 2014,** portant sur l'abandon de la taille minimale des terrains de 1000 $m^2$ en zone UDa et la suppression du COS à l'article 14 (point 3.1.2 et 3.1.3) **pourront avoir un impact sur l'évolution urbaine de la commune** (densification moins maîtrisée en zones U et AU) **et par conséquent avoir des effets négatifs sur l'environnement** (disponibilité en eau potable / sous-dimensionnement des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales …)

Les légères adaptations règlementaires mises en œuvre dans le cadre de ces modifications **n'auront toutefois pas d'impact majeur sur l'évolution du tissu urbain et par conséquent sur l'environnement,** puisque qu'une bonne partie du territoire de Colomiers reste couverte par des procédures de ZAC sous maîtrise d'ouvrage publique. De plus, la ville est déjà urbanisée dans sa quasi-totalité avec des niveaux de densité déjà importants, limitant ainsi les potentialités de mutation foncières et par conséquent les effets « pervers » et les impacts négatifs sur l'environnement potentiels liés à la suppression du COS.

D'autre part, les légers réajustements règlementaires par la diminution du Coefficients d'Emprise au Sol et l'augmentation du pourcentage d'espaces de pleine terre sur les secteurs les moins denses, **permettront d'accompagner les éventuels effets préjudiciables de la loi ALUR sur les secteurs les plus « lâches »** (accompagnement des secteurs potentiellement mutables, limitation de l'imperméabilisation des sols …).

### 3.2 Intégration de l'avis du contrôle de légalité dans le cadre du PLU approuvé en 2012

**Les modifications proposées pour traduire les observations formulées par l'État suite au contrôle de légalité** du PLU approuvé en 2012 (points 3.2.1 / 3.2.2/ et 3.3.3) n'affectent pas le règlement écrit de manière significative et permettent de le **préciser pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme**. Ces modifications donnent des précisions règlementaires à l'article 2 pour les zones concernées par le risque de sècheresse concernant la consultation du PPRs en annexes (points 3.2.1), suppriment la notion de SHON et précisent la nature des dispositifs ou appareillages évoqués à l'article 9 des zones UE, 2UE et 3UE, dérogeant au calcul de l'emprise au sol, permettent d'ajouter la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome en annexes (point 3.2.2). **Ces évolutions portent sur des espaces déjà urbanisés ou déjà règlementés par le PPR sècheresse et le règlement d'assainissement et n'auront donc aucun impact sur l'environnement.**

**Seules les évolutions règlementaires proposées au point 3.2.2 portent sur des zones naturelles N et prévoient de supprimer à l'article 2 l'autorisation de const**ruire pour les logements des personnes dédiés à la surveillance des établissements autorisés. Ces adaptations règlementaires, **n'auront aucun impact sur les zones naturelles puisqu'elles restreignent d'avantage les constructions.**

### 3.3 Autres évolutions règlementaires spécifiques

**Les modifications de l'article 13** permettant de remplacer les « espaces de pleine terre » par « espaces verts » et précisant la notion d'espaces libres (non construits) faciliteront la lecture du règlement et **n'auront donc aucun impact sur l'environnement** (point 3.3.1).

**Les autres évolutions règlementaires relatives aux opérations d'ensemble** en zones UA, UB, UC, UD, AUB, AUC, AUD, et AUF (point 3.3.1) **ou portant sur la zone aéroportuaire 2UE** (point 3.3.2) **permettent des adaptations de normes en matière d'espaces de pleine terre ou de stationnement deux roues** (normes moins contraignantes pour les lots des opérations d'ensemble les plus modestes ; 2 lots ou pour les secteurs dédiés à l'activité aéroportuaire).

**Ces modifications n'auront que très peu d'impact sur l'environnement, puisqu'ils portent sur des espaces déjà très urbanisés éloignés des sites les plus sensibles et remarquables (Natura 2000, APPB) ou inventoriés (ZNIEFF, ZICO…).**

# 4. Incidences des dispositions liées à l'amélioration du fonctionnement urbain sur l'environnement

## 4.1



**La création d'un nouveau secteur à la ZAC du Perget** permet le changement de la vocation d'une partie de la zone 3UEa, dédiée à l'accueil de bureaux, en zone UB, pour de l'habitat, en cohérence avec l'environnement urbain du secteur. Cette parcelle est aujourd'hui partiellement urbanisée et ne présente aucun intérêt écologique.

Cette modification ne vient pas altérer les espaces naturels et boisés protégés par des EBC situés à l'Est de cette zone, en rive gauche du ruisseau du Bassac et ne perturbe pas la continuité verte identifiée le long de ce cours d'eau en direction de l'Aussonnelle. **Ce changement de vocation n'altérera pas les milieux naturels voisins recensés et n'aura donc aucun impact sur l'environnement.**

## 4.2



**Le projet de classement d'un nouvel espace boisé en EBC au lieu-dit de Cabirol** est situé à l'interface entre deux continuités écologiques. Ce classement renforcera le maillage vert et bleu sur le territoire et participera au maintien de la biodiversité le long du cours d'eau de l'Armurié conformément au SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, SRCE Midi-Pyrénées. **Aucun impact négatif sur l'environnement n'est à prévoir vis-à-vis de cette modification.**

# Synthèse des incidences de la modification sur l'environnement et cartographies

**L'ensemble des points abordés dans le cadre de cette modification portent principalement sur des secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser situés en dehors et au plus loin des sites d'intérêts d'intérêt écologique (APB, ZNIEFF, ZICO) et du réseau Natura 2000, recensés à l'Est de la commune à plus de 3 km le long du corridor Garonnais (cf. carte de situation ci-après).**

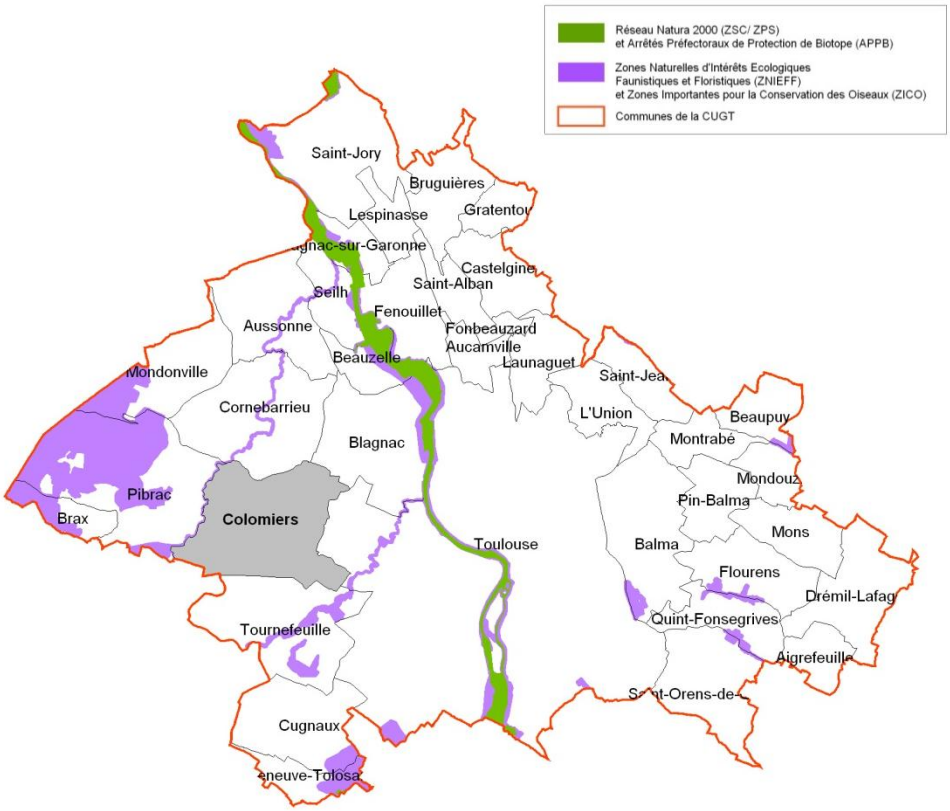
La plupart des points traités dans le cadre de cette modification ne donnent pas de nouveaux droits à construire ou de nouvelles règles de construction. Ces modifications faciliteront l'instruction des autorisations d'urbanisme par la rectification d'erreurs matérielles au règlement graphique et écrit, la mise à jour des ER (création, ajustement d'ER liés aux continuités piétonnes et cycles), le toilettage du règlement écrit et l'amélioration du fonctionnement urbain sur la ZAC du Perget et au lieu-dit de Cabirol, **et n'auront aucun impact sur l'environnement.**

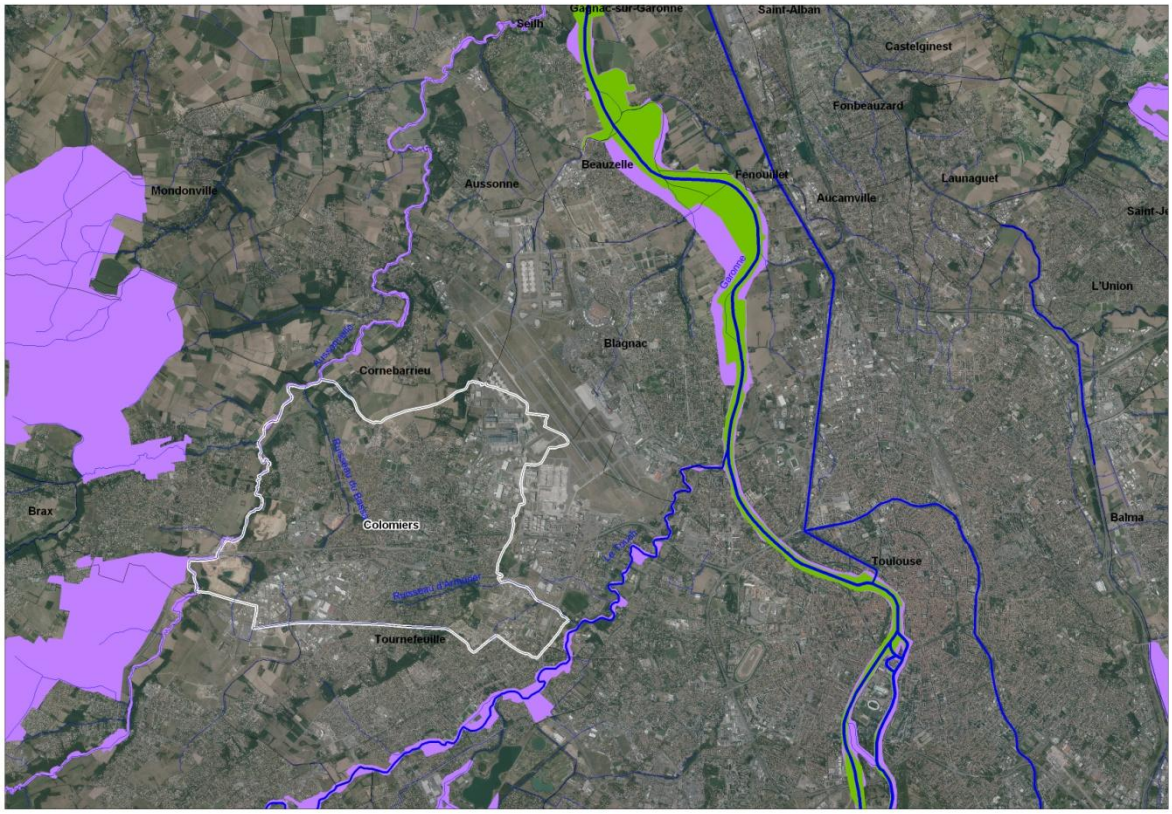
Seule la création d'un nouvel ER n°23 permettant une liaison entre Gramont et Garrousal en zone N au Nord de Colomiers (point 2.4), les dispositions relatives à la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles sur l'ensemble des zones U et AU (point 3.1.2), et la création d'une nouvel EBC au lieu-dit Cabirol le long de l'Armurié (point 4.2), sont susceptibles d'avoir des impacts sur l'environnement.

**Toutefois ces impacts seront très limités voir positifs, puisqu'ils portent sur des espaces agricoles à faible valeur écologique en dehors des sites protégés (Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope, réseau Natura 2000) ou des sites inventoriés (ZNIEFF, ZICO) et ne font pas obstacle aux continuités écologiques recensées sur le territoire de Colomiers (Aussonelle, Bassac …).** Les réajustements règlementaires pour pallier à la suppression du COS permettront d'accompagner les éventuelles « dérives » de la loi, notamment sur les secteurs les moins denses susceptibles de muter, par un accompagnement du potentiel mutable et des règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. De plus, ces dispositions participeront au maillage vert du territoire (créations de cheminements doux, de nouveaux EBC propice aux continuités écologiques sur le territoire).

Par ailleurs l'ensemble de ces modifications **n'auront aucun impact sur l'intégrité des espaces agricoles, ne touchent aucun site protégé au titre du paysage, des monuments historiques ou de l'archéologie, ne sont pas concernées par un périmètre de protection de captage ou le périmètre d'un plan de prévention des risques.**

**Les légères évolutions règlementaires proposées dans le cadre de cette modification n'auront manifestement aucun impact sur l'environnement et ne porteront pas atteinte aux milieux naturels et à leur fonctionnement, n'auront aucun impact sur le patrimoine bâti et paysager, sur les différentes ressources naturelles (eau, sol, sous-sol) ou les risques.**




*Éléments de protection et inventaires des milieux naturels sur le territoire de la CUTM. Source : aua/T 2014*