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



Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par DCC du 28 juin 2012

. Mise en compatibilité, approuvée le 19 Décembre 2013.
. Mise à jour par arrêté du 23 Mai 2014.
. 1ère modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 10 novembre 2015.

2ème Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 23/02/2017

1 - Rapport de présentation

- **Notice explicative**

COLOMIERS Terre d'envol

aua/Toulouse aire métropolitaine

toulouse métropole

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

Sommaire

PARTIE 1 PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE 5

1.1. Rappel des évolutions du document d'urbanisme 6
1.2. Le cadre législatif et réglementaire de la procédure 7
1.3. Planning de la procédure 9

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

2.1. Objets de la modification 12
2.2. Objets et dispositions retenues 13

PARTIE 3 EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 31

PARTIE 1
PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE

1.1. Rappel des évolutions du document d'urbanisme

La commune de Colomiers a été dotée d'un POS depuis les années 1980. Le POS transformé en PLU a été approuvé en décembre 2004. Ce PLU a fait l'objet de 3 modifications (2006, 2008 et 2009), de 2 révisions simplifiées (2007) et d'une modification simplifiée (2010).

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 de Colomiers 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.

Une première modification a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 10 novembre 2015.

1.2. Le cadre législatif et réglementaire de la procédure

➔ Champ d'application de la procédure de modification

En application de l'article L.153-41 à L 153-44 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.

➔ Déroulement de la procédure

L'enquête Publique :

La présente modification a été engagée par Délibération du Conseil de la Métropole en date du 30 juin 2016 et mise en œuvre par arrêté du Pt de Toulouse Métropole en date du 4 juillet 2016. Elle est soumise à Enquête Publique par Arrêté de Toulouse Métropole du 16 septembre 2016.

Monsieur Christian MARTY a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire cette enquête, qui se déroulera du 10 octobre au 10 novembre 2016 inclus.

Notification du dossier aux personnes publiques associées

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

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,
Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
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,
Madame la Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat de Midi-Pyrénées
Monsieur le Président du S.M.T.C.,
Madame le Maire de Colomiers ainsi qu'aux maires des communes limitrophes.

[1] *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Contenu du dossier :

Le dossier devra contenir :

- Une notice de présentation des changements envisagés ;
- Un extrait des pièces réglementaires (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées ;
- Les pièces administratives relatives à la procédure ;
- Les avis des personnes publiques associées.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative.

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.
Suite

A noter

Les ajustements apportés au contenu du règlement écrit sont de deux ordres :

- les ajouts d'information apportés au contenu du règlement écrit sont signifiés par : ajout en rouge
- les suppressions d'information retirées du contenu du règlement écrit en vigueur
- sont signifiées : ~~suppression~~ (rouge barré).

Suite à l'enquête publique et pour tenir compte des recommandations du commissaire enquêteur, le projet de modification est complété comme suit :

- les dispositions générales du règlement écrit du PLU sont mises à jour en y reportant la date du dernier arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (article 5.1) la date du 18 janvier 2006 est remplacée par la date du 23 décembre 2014.
- les dispositions générales du règlement écrit du PLU sont également complétées en intégrant l'ensemble des dispositions prévues à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme (article 4.6).
- suite à la modification de 15 à 17m de la bande de constructibilité définie à l'article UB7 du règlement écrit, il convient de mettre en cohérence l'article UB10 qui mentionne cette bande.

En outre, par délibérations du conseil de la Métropole en date du 15 décembre 2016 et du 23 février 2017, deux périmètres de sursis à statuer au titre de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme ont été instaurés respectivement sur les secteurs de l'Allée du Comminges et de la Gare.

Il convient donc d'annexer ces décisions au PLU en intégrant dans cette modification l'annexe : 5A5 – « Périmètre d'étude ». (Ex L.111-10 du CU qui devient L.421-1 du CU) complétée par les deux périmètres de sursis à statuer.

1.3. Planning de la procédure

Délibération du Conseil de la Métropole de lancement de la modification : 30 juin 2016

+

Arrêté du Pt de Toulouse Métropole de prescription de la modification : 4 juillet 2016

Elaboration du projet de modification du PLU

Notification du dossier PLU aux personnes ci-dessus pour avis

Arrêté du Pt de Toulouse Métropole de mise à enquête publique : 16 septembre 2016
Enquête publique du 10 octobre au 10 novembre 2016

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

15 jours

- Enquête publique (+ nouvelle insertion dans les journaux)

1 mois

- Remise du PV de synthèse au maitre d'ouvrage

8 jours

- Réponses du maitre d'ouvrage

8 jours

- Rapport du Commissaire Enquêteur

15 jours

- Modification du projet et réunions éventuelles

Délibération du Conseil Municipal de Colomiers pour avis
Du 22 février 2017

Approbation par le Conseil de la Métropole
Du 23 février 2017

Mesures de publicité : affichage Mairie et Toulouse Métropole + 1 journal départemental + recueil des actes administratifs

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil

PARTIE 2
OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

2.1. Objets de la modification

Plusieurs facteurs ont rendu nécessaire une évolution du document d'urbanisme, justifiant ainsi de la présente procédure de modification.
Il s'agit d'abord de permettre à la collectivité de maitriser l'accueil de la mixité sociale dans les projets privés de construction neuve de logements en accroissement actuellement sur la commune.
D'autre part, il s'avère nécessaire de procéder à des adaptations réglementaires de manière à débloquer certains projets en cours et de façon générale permettre une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme sur le territoire.

La présente modification du PLU porte ainsi sur 2 grands objets :

- **Objet 1 - Intégration des dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale**

  Intégration dans les dispositions réglementaires écrites et graphiques de l'outil : Secteurs à Pourcentage de Logement locatif social (SPL) sur certains secteurs de la commune.

- **Objet 2 - Permettre des adaptations réglementaires et mise à jour des annexes**

  2-1 Actualisation des références à la partie législative du code de l'urbanisme dans les documents règlementaires

  2-2 Adaptations réglementaires pour les locaux de stockage des ordures ménagères, pour les rampes d'accès en sous-sol et les piscines (modifications des dispositions générales du règlement écrit rajout d'un alinéa 9 et 10)

  2-3 Modifications des dispositions relatives au stationnement à l'article 12 des zones UA, UB, UC, UD, AUB, AUC, AUD, AUF.

  2-4 Modification pour la zone UA de la règle de hauteur sur limite séparative en cas de construction existante sur cette limite (UA10)

  2-5 Modification pour la zone UB des dispositions relatives à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (UB6) et aux limites séparatives (UB7).

  2-6 Dispositions relatives aux normes de stationnement pour les établissements d'hébergement des personnes âgées.

  2-7 Actualisation des annexes sanitaires -notice déchet : Annexe 5b2

2.2. Objets et dispositions retenues

❐ Objet 1 - Intégration des dispositions règlementaire en faveur de la mixité sociale

Objectif

Le taux de logement locatif social de la commune de Colomiers est de 28,31% au 1er janvier 2015. Il est supérieur aux exigences de la loi Duflot (25%), en raison de la réalisation d'importantes opérations d'urbanisme maitrisé par la commune depuis un certain nombre d'années comprenant une large part de logements locatifs sociaux.

Aujourd'hui, les grandes opérations d'urbanisme maitrisé par la commune sous forme de ZAC tendent à s'achever. Le développement de la commune va s'opérer principalement au profit de petites et moyennes opérations en renouvellement[2] ou en intensification urbaine[3], réalisées par le privé.

La commune souhaite donc accompagner l'accroissement du parc privé de logements en y intégrant une production de logements locatifs sociaux, permettant de maintenir un taux supérieur au 25% exigés par la loi.

Pour ce faire, il est proposé d'introduire un outil de maitrise de production de logement locatif social intitulé « Secteur à Pourcentage de Logement social » (SPL) conformément l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Pour tester au plus juste l'efficacité de cet outil SPL, une réflexion fine a été menée par Toulouse Métropole et la commune à partir d'une analyse du potentiel foncier mutable. Cette première étude a permis de déterminer un volume potentiel de logements qui pourraient être produits à l'échelle de la commune compte tenu des règles actuelles du PLU et de la disponibilité ou de la mutabilité foncière (parcelles vierges ou à fort potentiel de mutation). Les secteurs de ZAC, sous maitrise publique d'aménagement, ont été exclus du calcul du potentiel foncier mutable.
Sur cette base, plusieurs projections ont été établies en fonction de SPL combinant des seuils et des taux différents pour simuler leur efficacité à maintenir un taux de logement locatif social supérieur au taux exigé par la loi Duflot.

Ce travail a abouti à la définition de 2 secteurs d'application qui s'inscrivent dans le zonage /règlement du PLU en vigueur et prennent en compte la proximité de desserte des transports collectifs. En effet, les quartiers bien desservis par les transports collectifs sont également support de centralité (commerces, services, …) et apparaissent plus favorables à l'implantation de logements locatifs sociaux.

En revanche, compte tenu de la configuration de la commune, il est proposé d'exclure 2 types de secteurs de l'application d'un pourcentage de logement locatif social, à savoir :

- Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : « En Jacca », « Val d'Aran, Fennassiers, Poitou et Bel Air ». Ces quartiers accueillent une proportion importante de logements locatifs sociaux (70% au moins). Afin d'opérer un rééquilibrage de la mixité, il convient de ne pas soumettre ces territoires à une obligation de réalisation de logements locatifs sociaux dans le PLU. En outre, ils font l'objet de projets urbains définis dans le cadre de l'ANRU qui encadrent la part de logements aidés dans les opérations de démolition/reconstruction.

[2] Démolition d'une construction pour en reconstruire une autre comportant un nombre égal ou supérieur de logements sur la même parcelle.
[3] Construction supplémentaire sur une même parcelle ou suite à une division parcellaire, sans démolition de l'existant / Surélévation avec création de logements

- Les territoires en zone d'aménagement concerté (ZAC) : Garroussal, Ramassiers, Perget, Marconnais-Espinglière. Dans ces quartiers dits d'urbanisme maitrisé, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans les cahiers des clauses techniques des ZAC selon les préconisations du PLH. Le PLU n'a donc pas vocation à réglementer la production de logements locatifs sociaux. A l'achèvement des procédures de ZAC, l'évolution de ces territoires sera encadrée par le PLU et ils se verront appliquer le SPL correspondant.

En conclusion, sur la base de ce travail, il est proposé l'application de **2 Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL)**, hors périmètres QPV et hors périmètres ZAC, exigeant :

- l'un 30% de logements locatifs sociaux (LLS) à partir de 700m² de surface de plancher pour les opérations situées dans les zones urbaines (UA, UB, UC, UD) et à urbaniser (AUB, AUC, AUD, AUF)

- l'autre de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) à partir de 500m² de surface de plancher pour les opérations situées dans les zones urbaines (UA, UB, UC, UD) et à urbaniser (AUB, AUC, AUD, AUF) comprises dans un périmètre correspondant à un rayon de 400m de part et d'autre de la ligne de Linéo 2 et d'un rayon de 500m autour de la gare.

Ces nouvelles dispositions réglementaires en faveur d'un meilleur accompagnement de la mixité sociale dans les opérations nouvelles menées par le privé, s'inscrit complètement en cohérence avec les orientations du PADD.

Extrait du PADD

AXE 1 : Renforcer le dynamisme communal et assumer le rôle de centralité sectorielle

Prendre appui sur une tradition d'accueil affirmée dans l'agglomération

Colomiers est identifiée comme une polarité sectorielle au sein de l'agglomération. Elle contribue à la transition entre le cœur d'agglomération et son prolongement urbain du fait de son niveau d'équipement et de desserte par les transports en commun. Afin d'assumer ce positionnement et malgré des disponibilités foncières mobilisables pour l'urbanisation limitées, la commune doit maintenir ses capacités d'accueil, notamment résidentielles.

Le dynamisme de la commune repose en premier lieu sur sa capacité à poursuivre le développement d'un accueil résidentiel diversifié qui permette de préserver sa diversité sociale et son équilibre démographique, en palliant le vieillissement de la population qui s'amorce au sein de certains quartiers.

Maintenir le développement des capacités résidentielles diversifiées et de qualité de la commune

Au delà d'un apport de nouveaux logements, cette orientation du projet communal doit également assurer le maintien d'une offre diversifiée répondant aux besoins nouveaux d'une population qui évolue. Ainsi, dans la continuité de la tradition d'accueil columérine, la programmation des futures opérations de logement répondra aux besoins des ménages âgés, des familles monoparentales, familles nombreuses, jeunes « décohabitants »… mais aura également pour objectif de maintenir le niveau constant de l'offre de logements sociaux.
Ainsi, la Ville de Colomiers contribuera à mettre en œuvre les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat du Grand Toulouse qui définit une part de logements locatifs sociaux de 25 à 30 % par rapport à l'objectif de production de logement sur la période 2010-2015.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'Agenda 21 de la commune puisqu'elle constitue une réponse à l'objectif 2.1. « Poursuivre une urbanisation […]garantissant[…] la mixité sociale de l'habitat et à l'objectif 4.1 « Engager Colomiers dans cinq démarches volontariste dans les domaines de l'habitat social »

Dispositions proposées

<u>Modification des articles 2 des zones urbaines (UA, UB, UC, UD) et à urbaniser (AUB, AUC, AUD, AUF)</u>

Exemple en UA

ARTICLE UA 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 – Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3 – Les constructions destinées au commerce si la surface de vente totale est inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la SP totale est inférieure à 500 m²).

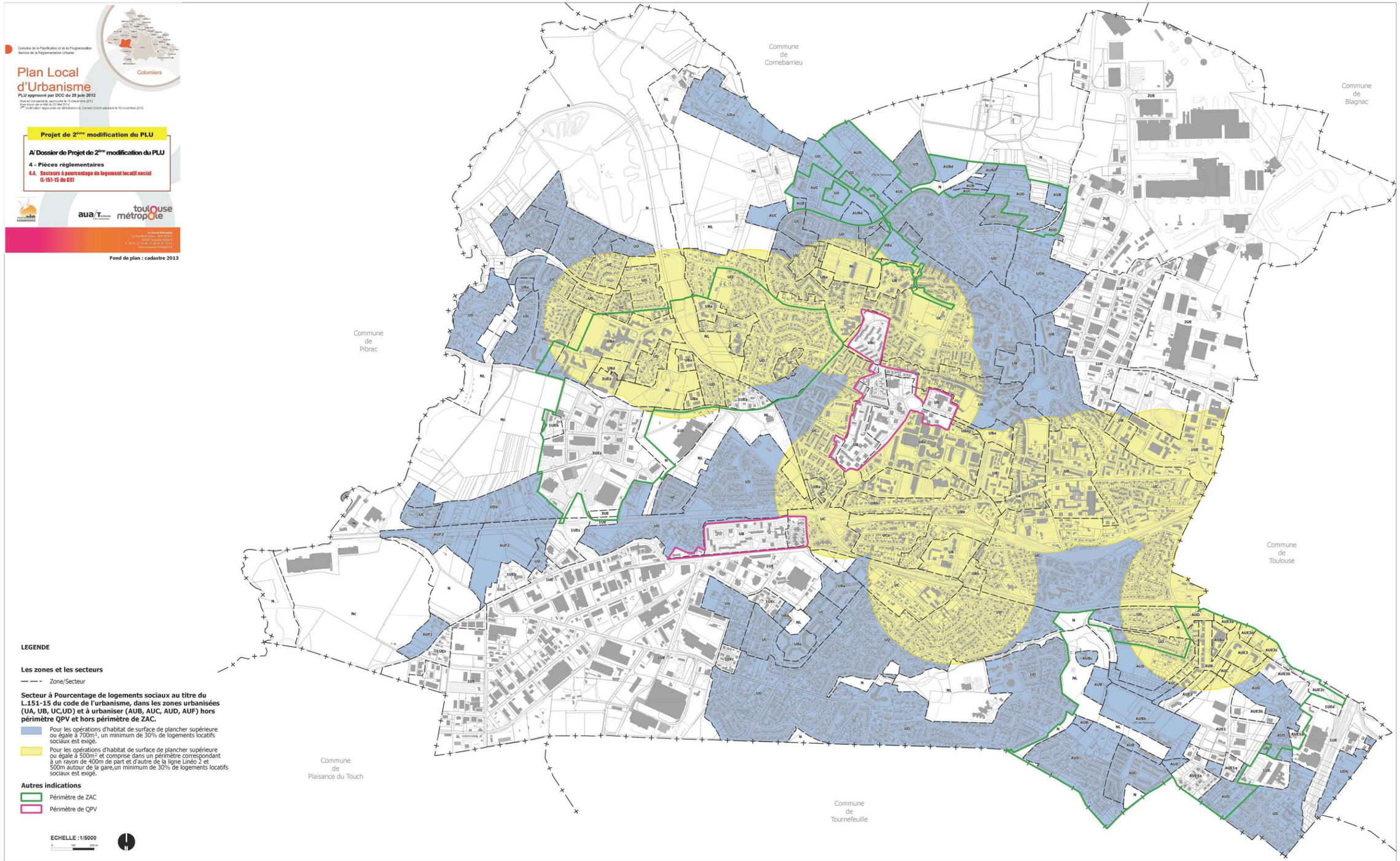
4 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

5 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction située dans un des secteurs délimités au règlement graphique (4.4), hors périmètres QPV et hors périmètres ZAC, devra affecter un pourcentage minimum de surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, selon les critères suivants :

- Dans le secteur 1 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 700m².

- Dans le secteur 2 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 500m², situées dans un rayon de 400 m de part et d'autre de la ligne Linéo 2 et dans un rayon de 500 m autour de la gare.

Création d'une pièce réglementaire nouvelle (4.4) intitulée : « Secteurs à pourcentage de logement locatif social, au titre du L-151-15 du CU ».



❐ Objet 2 - Permettre des adaptations réglementaires et mise à jour des annexes

2.1 Actualisation des références à la partie législative du code de l'urbanisme dans les documents règlementaires

Objectif :

Suite à l'ordonnance du 23/09/2015 concernant la recodification du livre I du code de l'urbanisme, il est important dans cette modification du PLU de procéder à une actualisation des références au code existantes.

Dispositions proposées :

Modification du règlement dans les dispositions générales

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public)

. R.111-2 : relatif à la salubrité et sécurité publique
. R.111-4 : relatif à la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques
. ~~R.111-15~~ R.111- 26 relatif à la préservation de l'environnement
~~. R.111-21~~ R.111- 27 : relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel

4 - Protection du bâti de caractère au titre de l'article ~~L.123-1-5-III.2~~° L151-19 du Code de l'Urbanisme

Modification du règlement dans les zones suivantes

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

….
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°~~ L 151-19/ L151-23 du Code de l'Urbanisme), un recul supplémentaire pourra être exigé.

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

….

Pour les éléments de paysage et de patrimoine à protéger, repérés au document graphique au titre du ~~L.123-1-5-III.2°~~ L 151-19/ L151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

….

10 - Pour les éléments de paysage et de patrimoine à protéger, repérés au document graphique au titre du ~~L.123-1-5-III.2°~~ L 151-19/ L151-23 du Code de l'Urbanisme,

2.2 Adaptations réglementaires pour les locaux de stockage des ordures ménagères, pour les rampes d'accès en sous-sol et les piscines (modifications des dispositions générales du règlement écrit rajout d'un alinéa 9 et 10)

❑ Concernant les locaux de stockage des ordures ménagères

Objectif :

Il apparaît nécessaire pour les locaux de stockage des ordures ménagères de compléter la règle d'implantation par rapport au domaine public.
A ce jour, ce local de stockage des ordures ménagères doit être intégré au bâti et son implantation doit respecter la règle générale de recul par rapport au domaine public.
L'option d'accoler ce local à l'aire de présentation voire de grouper les deux doit être autorisée afin de faciliter la gestion des déchets tant pour les utilisateurs, que pour le gestionnaires de la collecte.

Dispositions proposées :

Dispositions générales du règlement

9 - Pour les locaux de stockage des ordures ménagères, il pourra être admis une implantation en alignement ou accolée à l'aire de présentation

❑ Concernant les rampes d'accès en sous-sol et les piscines

Objectif :

Il s'agit de permettre l'exclusion du calcul de l'emprise au sol les rampes d'accès en sous-sol et les piscines. En effet, la notion d'emprise au sol telle que définie par le décret du 27 février 2014 (article 4) à l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme peut être précisée par le PLU.
Certes, les articles 9 des différentes zones du PLU, corrélés aux autres articles, ont pour vocation principale d'encadrer la constructibilité et la densité des constructions.
Pour autant cet article ne doit pas compromettre les aménagements permettant d'améliorer le fonctionnement, la sécurité et la bonne gestion du stationnement ou d'empêcher l'amélioration du cadre de vie par l'accueil de piscines.

Dispositions proposées :

Dispositions générales du règlement

10 - Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les rampes d'accès au sous-sol ainsi que les bassins des piscines couvertes ou non.

2.3 Modifications des dispositions relatives au stationnement à l'article 12 des zones UA, UB, UC, UD, AUB, AUC, AUD, AUF

Objectif :

Dans les zones d'habitat et mixtes: UA, UB, UC, UD, AUB, AUC, AUD, AUF, il s'agit de supprimer l'obligation de créer des places de stationnement par lots pour les Permis d'Aménager (PA) pour éviter qu'elle ne s'ajoute à la règle concernant les constructions. Ces règles ont un effet cumulatif qui amène à prévoir un nombre de place de parking surdimensionné par rapport aux besoins en stationnement et non satisfaisant pour les opérations.

Dispositions proposées :

« …

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

…

2 – Le nombre d'aires de stationnement exigées 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~~ et pour les opérations de plus de 2 lots, 0,5 place par lot ~~qui~~ doivent être prévues sur l'espace collectif.
- ~~Pour les autres constructions :~~ 1 place par tranche de 40 m² de SP. Pour les opérations de plus de 2 lots, au moins 10% des places doivent être sur l'espace collectif non clos
  Pour les constructions de moins de 150 m² de SP, il sera exigé au minimum deux places de stationnement.

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

…

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~~ et pour les opérations de plus de 2 lots, 0,5 place par lot qui ~~-~~doivent être prévues sur l'espace collectif.
- ~~Pour les autres constructions :~~ 1 place par tranche de 40 m² de 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 SP, il sera exigé au minimum deux places de stationnement.

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

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

…

2 - Le nombre d'aires de stationnement 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~~ pour les opérations de plus de 2 lots, 0.5 place par lot qui doivent être prévues sur l'espace collectif
- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60 m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots.

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

…

2 – Le nombre d'aires de stationnement exigées 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~~ pour les opérations de plus de 2 lots, 0.5 place par lot qui doivent être prévues sur l'espace collectif
- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots.

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

…

2.1. Habitations :

Il est exigé :

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

Pour les opérations situées à l'Ouest de l'axe Nord-Sud et le long du secteur NL, 60 % au minimum des places de stationnement seront enterrées.
Dans le secteur AUBa, 90% au moins des places de stationnement sur l'unité foncière seront enterrées.
Dans le secteur AUBc, l'intégralité des places de stationnement devront être en sous-sol.

Pour les opérations situées en secteur AUBd, 60% des places de stationnement requises par la réglementation du PLU seront enterrées.

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

…
2.1. Habitations :

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager :~~ 2 places par lot auxquelles s'ajoutent, dans~~ pour les opérations de plus de 2 lots, 0.5 place par lot qui doivent être prévues sur l'espace collectif
- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots

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

…
2.1. Habitations :

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager :~~ 2 places par lot auxquelles s'ajoutent, dans~~ pour les opérations de plus de 2 lots, 0.5 place par lot qui doivent être prévues sur l'espace collectif
- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots.

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

…
Pour tous types de constructions, 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 exigées 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~~ pour les opérations de plus de 2 lots, 0.5 place par lot qui doivent être prévues sur l'espace collectif
- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² DE SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots

2.4 Modification pour la zone UA de la règle de hauteur sur limite séparative en cas de construction existante sur cette limite (UA10)

Objectif :

Le dispositif règlementaire actuel, à travers l'article 10, n'autorise en limite séparative au-delà de la bande des 15 mètres, que des constructions limitées à 3,2 mètres de hauteur sur sablière ou acrotère.
Lorsqu'une construction existante sur le fonds voisin est déjà implantée sur une limite séparative, la commune souhaite qu'une construction nouvelle puisse être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur maximale autorisée.
Cette disposition pourra permettre, par les alignements de volumes qui seront alors autorisés, d'harmoniser l'ensemble bâti entre deux propriétés.

Disposition proposée: modification de l'article 10 comme suit

« …

ARTICLE UA 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 nouvelles ne peut excéder 7 mètres, sans toutefois excéder 2 niveaux (R+1).

2 - Pour les constructions autorisées en limite séparative et limite d'espaces verts ou de cheminements piétons au-delà de la bande des 15 mètres évoquée à l'article UA7 :

- la hauteur maximale ne peut excéder 3,20 mètres.
- 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 le paragraphe 1 ci-dessus.
- en cas d'une construction existante sur le fonds voisin, implantée sur une limite séparative dont la hauteur est supérieure à 3,2 mètres, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sans dépasser la hauteur maximale définie dans le paragraphe 1 ci-dessus.

Dans ces 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.

3 – Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
… »

2.5 Modification pour la zone UB des dispositions relatives à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (UB6) et aux limites séparatives (UB7)

❑ Concernant l'article UB 7

Objectif :

Pour le secteur UBb, cet article dispose de règles différenciées de part et d'autre d'une limite de 15 mètres comptée à partir de l'alignement.

→ Au vu des opérations d'habitat en collectif, la bande de 15m apparait peu suffisante pour permettre le recul et déployer la longueur nécessaire des rampes d'accès au sol. Il donc proposée qu'elle soit portée à 17 mètres pour une meilleure insertion de ces infrastructures d'accès ,sans toutefois remettre en cause le principe urbain de la constructibilité dans cette bande.

→ D'autre part, au-delà de cette bande constructible et afin de favoriser des espaces libres en cœurs d'îlots pour un meilleur cadre de vie, il est proposé de préciser dans le règlement que les constructions ne soient autorisées qu'en limite séparative.

Ainsi l'application combinée d'une bande de profondeur de 17 mètres et de l'obligation d'implantation en limite séparative au-delà de cette bande, favorise l'aménagement de stationnements en sous-sol et la création d'espaces libres d'agrément en cœur d'îlot. Un objectif urbain et paysager qui améliore la qualité des opérations et le cadre de vie des habitants.

Disposition proposée: modification de l'article 7 comme suit

« …

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

…

2 – En UBb

Dans une bande de ~~15~~ 17 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~~ 17 mètres, les constructions sont autorisées uniquement 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.

… »

❑ **Concernant l'article UB 6**

Objectif 1:

Le secteur dit des « Fenassiers », qui constitue le sous-secteur UBc, est un quartier datant des années 60, qui fait actuellement l'objet d'une rénovation urbaine mise en place par la collectivité dans le cadre du projet urbain de renouvellement (ANRU). Au terme d'une longue concertation avec les habitants un projet de renouvellement urbain est mis en place.

Un quartier durable : la conception du nouveau « Fenassiers » s'est inspirée de l'Agenda 21 municipal et des actions menées sur les thèmes environnementaux et sociaux.
Les aspects environnementaux ont été le fil rouge de la conception. Au-delà du respect des normes d'isolation thermique et de consommation énergétique des logements qui va réduire considérablement les charges des habitants, le quartier a également été conçu de manière bioclimatique.
Une large part des surfaces sera consacrée aux espaces verts dans lesquels la biodiversité sera protégée par la préservation de nombreux arbres remarquables, la plantation de haies etc….
L'espace vert central et le chemin de la biodiversité auront une vocation pédagogique avec un jardin botanique, des cheminements piétons et des aires de jeux pour les enfants. Les cheminements piétons et cycles du quartier seront connectés aux circuits existants ou nouvellement créés. Le quartier dispose déjà de dessertes de transports en commun avec les lignes 4 et 6 du réseau gratuit municipal ainsi que la ligne 64 de Tisséo.



Le projet urbain a intégré une charte d'aménagement. Cette charte précise différentes implantations des constructions par rapport aux cheminements piétons et espaces verts afin de créer différentes séquences et ambiances urbaines et paysagères.

Pour être en cohérence avec le projet urbain, il est proposé une adaptation du règlement du secteur UBc (des « Fenassiers »,) au niveau de l'article 6, pour permettre une implantation souple des constructions par rapport aux espaces verts et aux cheminements piétons, avec une implantation soit à 3m, soit à l'alignement.

Extrait de la charte d'aménagement urbain du projet de renouvellement urbain du quartier des «Fenassiers»



Dispositions proposées

« …

<u>ARTICLE UB 6</u> – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>

…

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,
Dans le secteur UBc cette règle s'applique aussi par rapport aux espaces verts et aux cheminements piétons.

3 - Sauf secteur UBc : 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 …

… »

Objectif 2:

La zone UB est à ce jour urbanisée et les procédures de type permis groupés ou lotissements ne seront quasiment plus pratiqués sur la zone. En conséquence la commune souhaite ne plus faire référence à ces procédures dans le règlement du PLU.

Toutefois, compte tenu du caractère particulier de certaines voies (voirie anciennes, sinueuses, …) ou du tissu parcellaire singulier (parcelles larges, d'angle, …) la collectivité souhaite maintenir des dispositions particulières d'implantation par rapport à l'alignement des voies, afin de répondre de manière architecturale harmonieuse à cette problématique.

Dispositions proposées

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

…

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~~ Pour agrémenter 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.

2.6 Disposition relative aux normes de stationnement pour les établissements d'hébergement des personnes âgées

Objectif :

L'objectif est de permettre l'accueil des résidences séniors dans un contexte d'une population qui évolue avec des logements répondant aux besoins des ménages âgés et personnes vieillissantes dans la commune. Toutefois, vu que ces personnes sont peu mobiles, il ne parait pas opportun d'exiger les mêmes ratios de stationnement que pour les logements classiques, ce que le règlement du PLU ne permet pas.
Cet objectif s'inscrit également dans les orientations nationales, conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, la collectivité peut imposer, ou pas, des règles de stationnement pour les structures d'hébergement des personnes âgées (mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles) et des logements sociaux.

Le règlement du PLU approuvé aujourd'hui, mentionne une exigence d'une place de stationnement maximum pour le logement social, l'objectif dans cette modification est de permettre la même exigence de stationnement pour les structures d'hébergement des personnes âgées.

Dispositions proposées

Modification des dispositions générales

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES
…..

6 - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il est exigé 0,5 place de stationnement par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

2.7 Actualisation des annexes sanitaires - notice déchets (Annexe 5b2)

Objectif :

Actualisation de la notice déchet : Annexe 5b2.4

Disposition proposée

La nouvelle notice annule et remplace le document de l'annexe actuelle

PARTIE 3
EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale au titre du L. 104-1 et suivant du CU.

Néanmoins, une actualisation des incidences sur l'environnement est rendue nécessaire au regard du contenu attendu dans les rapports de présentation des PLU et précisé à l'article R.151-1 :

> *« Le rapport de présentation : (…)*
> *3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »*

Dans la mesure où cette notice est destinée à compléter le rapport de présentation initial du PLU, ce chapitre évalue les éventuelles incidences des modifications apportées par la présente procédure sur l'environnement.

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

La présente modification du PLU porte ainsi sur 2 grands objets :

❐ Objet 1 - Intégration des dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale

Intégration dans les dispositions réglementaires écrites et graphiques de l'outil : Secteurs à Pourcentage de Logement locatif social (SPL) sur certains secteurs de la commune.

Ce point de modification vise à permettre une meilleure maitrise de l'équilibre social dans le territoire communal en opérant un équilibre d'accueil entre les quartiers à fort accueil de logement social et les nouvelles opérations en intensification ou en renouvellement qui en sont dépourvus aujourd'hui.

Ce principe s'inscrit dans le principe de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, à savoir la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Cette disposition est établie dans le respect des orientations générales du PADD du PLU approuvé.

Ce point de modification du PLU n'aura aucun impact sur l'environnement

❐ Objet 2 - Permettre des adaptations réglementaires et mise à jour des annexes

2-1 Actualisation des références à la partie législative du code de l'urbanisme dans les documents règlementaires

2-2 Adaptations réglementaires pour les locaux de stockage des ordures ménagères, pour les rampes d'accès en sous-sol et les piscines (modifications des dispositions générales du règlement écrit rajout d'un alinéa 9 et 10)

2-3 Modifications des dispositions relatives au stationnement à l'article 12 des zones UA, UB, UC, UD, AUB, AUC, AUD, AUF.

2-4 Modification pour la zone UA de la règle de hauteur sur limite séparative en cas de construction existante sur cette limite (UA10)

2-5 Modification pour la zone UB des dispositions relatives à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (UB6) et aux limites séparatives (UB7).

2-6 Dispositions relatives aux normes de stationnement pour les établissements d'hébergement des personnes âgées.

2-7 Actualisation des annexes sanitaires - notice déchet : Annexe 5b2

L'ensemble de ces modifications sont de nature à apporter des adaptions réglementaires mineures en vue d'améliorer les règles d'urbanisme nécessaires à une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme et prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives nécessaires issues de la refonte u code de l'urbanisme.

Ces dispositions sont établies dans le respect des orientations générales du PADD du PLU approuvé.

Ces points de modification du PLU n'auront aucun impact sur l'environnement