

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

Plan Local d'Urbanisme

1ère révision du PLU approuvée le 11 avril 2013

1ère Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 17/12/2015

1 - Rapport de présentation

- **Notice explicative**

MAIRIE DE MONDONVILLE

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

PARTIE 1 PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE 5

1.1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme 6
1.2. Exposé du choix de la procédure et mise en œuvre prévisionnelle 6
1.3. Les objectifs assignés à la 1ère modification du PLU 9

PARTIE 2 OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES . 11

OBJET 1 - OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE À URBANISER FERMEE DU «MOULIN» 12

1.1. Les éléments de contexte 12
1.2. Les raisons amenant la modification du PLU, les justifications de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone du Moulin (AU0) 17
1.3. Les principes du projet retenus pour l'opération du Moulin et les conditions techniques 23
1.4. Les modifications du PLU proposées 26

OBJET 2 - ACTUALISATION DU PLU AU REGARD DES DISPOSITIONS CADRES : LA LOI ALUR ET LE PLH 37

2.1. Prise en compte de l'application de la loi ALUR : encadrement de la constructibilité suite à la suppression du COS et mise à jour du règlement et des nouvelles références au code de l'urbanisme 37
2.2. Renforcement des règles concernant l'accueil du logement locatif social dans le règlement, au regard du PLH 48

OBJET 3 - ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES ET MISES A JOUR 51

3.1. Adaptation de l'orientation d'aménagement du centre-ville 51
3.2. Introduction d'obligations de stationnement pour les vélos dans les zones UA, UB, et 1AU 52
3.3. Harmonisation des dispositions relatives à l'accueil des piscines 53
3.4. Mise à jour des emplacements réservés 54
3.5. Mise à jour des annexes 59

PARTIE 3 INCIDENCE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 61

3.1. Incidences de l'accueil du projet de secteur du Moulin sur l'environnement 62
3.2. Incidences au regard de l'actualisation du PLU et des adaptations règlementaires sur l'environnement 63
3.3. Incidences du projet de 1ère Modification du PLU de Mondonville sur le réseau Natura 2000 64

PARTIE 1
PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE

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

L'élaboration du premier document d'urbanisme de la commune dénommé POS a été approuvé le 3 juillet 1986 et a été modifié trois fois : Le POS a été révisé une fois et approuvé le 17 décembre 1997 puis suivi de 4 modifications, une mise à jour et une mise en compatibilité.

Le POS a été révisé pour transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à la loi SRU et approuvé le 30 juin 2003. Ce dernier a été modifié trois fois, suivi d'une révision simplifiée.

Engagé quelques années auparavant, le PLU a été approuvé par délibération du Conseil de Communauté de Toulouse Métropole le 11 avril 2013. Pour l'heure, celui-ci n'a enregistré aucune modification de son contenu. Toutefois, à l'image du POS, il est amené à évoluer afin de répondre aux nouvelles exigences réglementaires souhaitées par le législateur, par les documents supra communaux (SCoT, PLH), et pour prendre en compte les évolutions liées au territoire. C'est dans ce contexte que s'inscrit aujourd'hui la première modification du PLU.

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

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

A la demande de la commune de Mondonville, Toulouse Métropole, l'autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire, en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté de mise en œuvre en date du 11 mai 2015.

Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.123-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, 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 ;
- ☑ 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 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**

Contenu du dossier

Le dossier devra contenir :

- Un rapport de présentation justifiant et exposant les changements envisagés (extrait des pièces graphiques et écrites des modifications envisagés). Les justifications devront également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisances.
- Les pièces règlementaires graphiques et écrites présentant les modifications apportées.
- Les annexes complétées au dossier de modification.

Notification

L'intercommunalité, Toulouse Métropole, doit notifier le dossier de modification, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) désignées à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête Publique

Le présent dossier correspond au projet présenté à l'enquête publique. L'enquête publique est prescrite par arrêté du Président de la communauté urbaine Toulouse Métropole, elle se déroule du 15 juin au 17 juillet 2015.

Le Conseil Municipal donnera son avis sur le dossier de modification préalablement au Conseil de la Métropole prévu en novembre 2015 qui approuvera la présente modification.

A titre d'exemple Les étapes de la procédure de modification (tableau synthétique)

LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE art. L. 123-13-1	Comment et par qui ? **Pas de délibération** mais élaboration d'un projet : ► le conseil municipal ou ► l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale)	Contenu du dossier : Rapport de présentation + dispositions règlementaires graphiques et écrites avant et après la modification
LA NOTIFICATION DU PROJET art. L. 123-13-1 et L. 121-4	Le projet doit être notifié aux PPA (personnes publiques associées – art. L. 121-4) **mentionnées** ci-dessous : Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle. ►Dans certains cas (art. L. 121-10), l'avis de l'autorité environnementale doit être sollicité (au moins 3 mois avant enquête). ►Le cas échéant, en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (art. L. 122-2) saisine de la CDNPS ou du président du SCOT pour déroger à la règle de l'urbanisation limitée.	
☞ L'article L. 300-2 laisse à la collectivité le soin de juger de l'opportunité d'organiser ou non une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.		
L'ENQUÊTE PUBLIQUE art. L. 123-10 et L. 123-13-2	Comment y procéder ? ►Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal administratif ►Arrêté du maire fixant la date d'ouverture, la durée (1 mois minimum) et les modalités de l'enquête ►Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux : 1ère parution : au moins 15 jours avant le début de l'enquête 2ème parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête ►Affichage au lieu habituel en mairie Contenu du dossier d'enquête ? ►Le projet de modification ►Les avis éventuellement émis ►L'avis, le cas échéant, de l'autorité environnementale Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente	
☞ Après enquête, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique.		
L'APPROBATION DE LA MODIFICATION art. L. 123-10	Approbation par délibération de l'autorité compétente, conseil municipal ou de l'EPCI, Le dossier approuvé de modification du PLU doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation	
LES MESURES DE PUBLICITÉ art. R. 123-24 et R. 123-25	► Affichage en mairie durant 1 mois ► Mention est insérée dans un journal du département ► Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3 500 habitants)	
OPPOSABILITÉ DE LA MODIFICATION (articles L 123-12 et L. 123-15)	► Communes situées dans un SCoT approuvé (schéma de cohérence territoriale) : exécutoire dès que les formalités de publicité ont été exécutées **et** que le dossier a été transmis au Préfet ► Communes non couvertes par un ScoT approuvé : 1 mois après sa transmission au Préfet **et** l'accomplissement des formalités de publicité	

1.3. Les objectifs assignés à la 1ère modification du PLU

- **Une prise en compte du projet de développement de la commune sur le secteur du Moulin et une actualisation règlementaire nécessaire du document d'urbanisme**

En cohérence avec la précédente révision du PLU et le PADD, il est apparu nécessaire de proposer une modification du PLU en vue principalement de pouvoir accueillir le projet d'aménagement sur le secteur du Moulin à caractère d'habitat, ce projet nécessitant l'ouverture partielle (7 ha sur une zone globale de 13 ha) de la zone en AU0 fermée au PLU approuvé. La présente modification fournit l'occasion également d'actualiser le PLU, des évolutions réglementaires sont proposées dans cette modification pour permettre de prendre en compte le contexte législatif et réglementaire due à la loi ALUR et les obligations du PLH. D'autres adaptations et améliorations réglementaires sont également intégrées, elles sont nécessaires pour une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme et une mise à jour du PLU.

En synthèse, les modifications du PLU portent sur 3 grands objets

LES OBJETS	Type de modification	Pièces du PLU modifiées
OBJET 1 OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE À URBANISER FERMEE DU « MOULIN »	1-1 Les éléments de contexte 1-2 Les raisons amenant la modification du PLU, les justifications de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone du Moulin (AU0) 1-3 Les principes du projet retenus pour l'opération du Moulin et les conditions techniques 1-4 Les modifications du PLU proposées	Orientation d'aménagement + Règlement graphique + écrit
OBJET 2 ACTUALISATION DU PLU AU REGARD DES DISPOSITIONS CADRES : LA LOI ALUR ET LE PLH	2-1 Prise en compte de l'application de la loi ALUR : encadrement de la constructibilité suite à la suppression du COS et mise à jour du règlement et des nouvelles références au code de l'urbanisme 2-2- Renforcement des règles concernant l'accueil du logement locatif social dans le règlement, au regard du PLH : obligations renforcées en matière d'accueil des Logements Locatifs Sociaux aux articles 2 des zones UA, UB, UC, (au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du CU)	Règlement écrit + graphique
OBJET 3 ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES ET MISES A JOUR	3-1- Adaptation de l'orientation d'aménagement du Centre-ville 3-2- Introduction d'obligations de stationnement pour les vélos 3-3- Harmonisation et adaptation des dispositions relatives à l'accueil des piscines 3-4- Mise à jour des emplacements réservés 3-5- Mise à jour des annexes : arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 23.12.2014, et notice déchets.	Orientation d'aménagement + Règlement écrit + Règlement graphique + Liste des ER + Annexes

En conclusion

Les différents objectifs listés ci-dessus , assignés à cette procédure de 1ère modification du PLU répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne modifie les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du P.L.U., aucun ne réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

- **Méthodologie**

Les changements apportés par cette 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme amènent à modifier les pièces suivantes :

- ✓ Le rapport de présentation du P.L.U. (document n°1) n'est quant à lui pas modifié mais complété par la présente notice explicative ;

- ✓ Les Orientations d'Aménagement (documents n°3.2 et n°3.3 au PLU) ;
- ✓ Le règlement écrit (document n°4.1) ;
- ✓ Le règlement graphique (document n°4.2.) ;
- ✓ La liste des Emplacements Réservés (document n°4.3) ;
- ✓ Les annexes (annexe relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne document n°5 B5 et notice déchets n° 5B5).

NB : Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés en :

- rouge plein pour les changements relevant d'ajouts au texte
- ~~rouge barré~~ pour les suppressions dans le texte.

PARTIE 2
OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

OBJET 1 - OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE À URBANISER FERMEE DU «MOULIN»

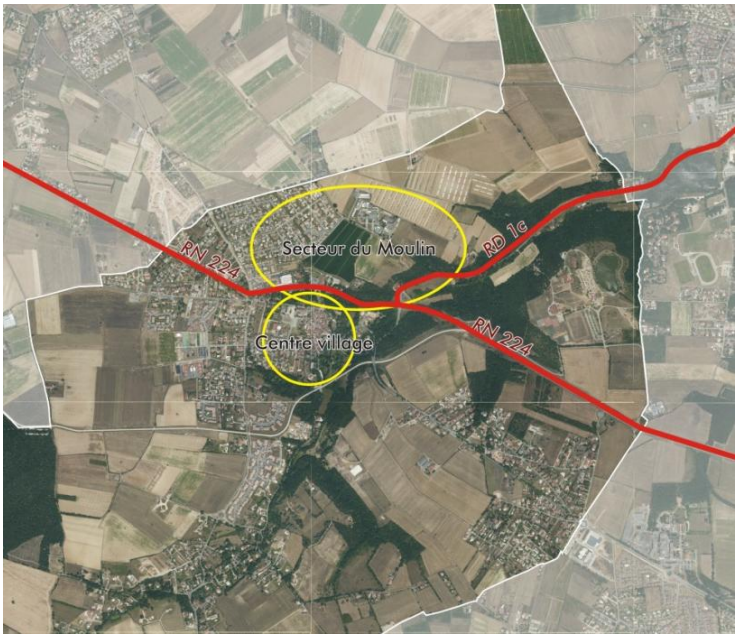
1.1. Les éléments de contexte

Situation de la zone du Moulin dans son contexte global

Le territoire du Moulin est localisé au Nord-Est du centre-ville. Le territoire se situe sur un plateau en belvédère au-dessus de la vallée et ruisseau du Gagéa.

Le territoire, constitue un paysage d'interface, entre zone agricole du plateau et zone urbanisée à proximité.

Un boisement significatif sur le talus du Gagéa marque le paysage et la limite avec le site du Moulin. Un patrimoine bâti ancien jouxte le site dans sa globalité : ancien Moulin, ancienne ferme (restaurant Latour), avec des perspectives intéressantes sur l'église et le novau ancien.













Inscription de la zone du Moulin dans le PLU

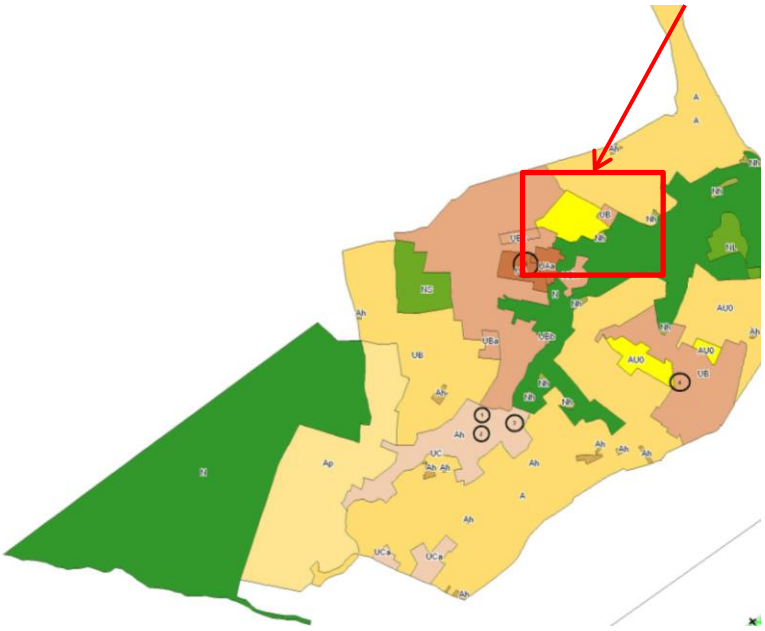
Le secteur dit du « Moulin » est classé en zone AUO et couvre une surface d'environ 13 hectares. La zone AU0 est destinée à une urbanisation future en cohérence avec le PADD et le SCoT.

Le secteur est délimité à l'Est par la zone UB, zone à vocation principale d'habitat et la zone UBc, à vocation commerciale, au Sud par la zone UA correspondant au secteur du centre-ville ancien et de la nouvelle centralité.

Elle est délimitée à l'Est par la zone inondable du ruisseau du Gagea et de ses espaces boisés classés.

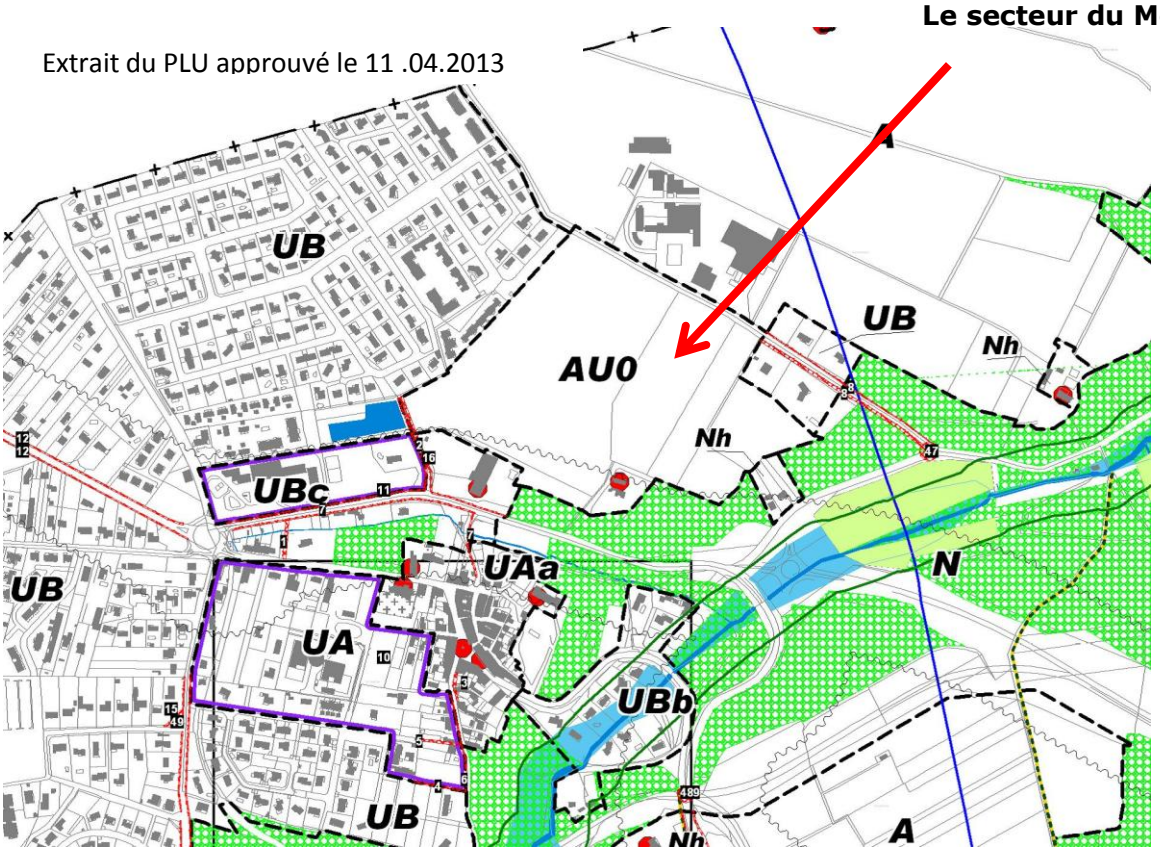
La zone se situe en proximité immédiate avec le centre-ville. Son périmètre est délimité par des contraintes naturelles et urbaines.

Le secteur du Moulin



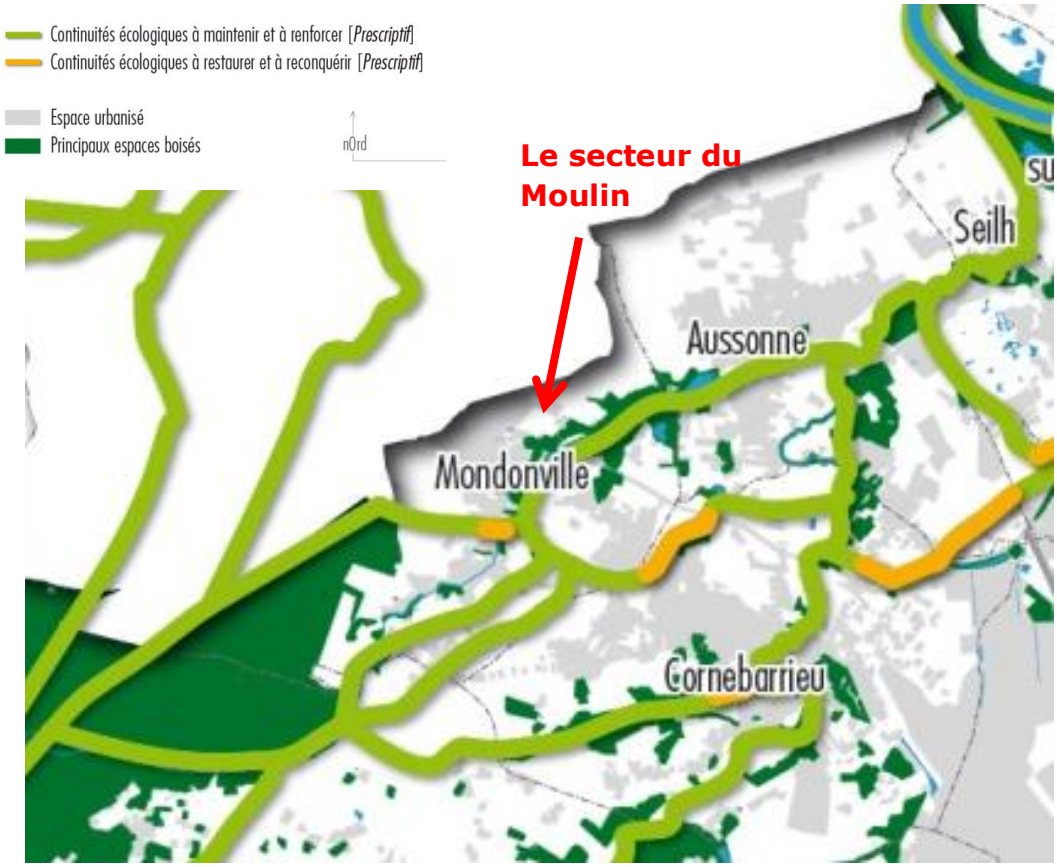
Le secteur du Moulin

Extrait du PLU approuvé le 11 .04.2013



Inscription de la zone du Moulin dans le SCoT

→ **Cohérence environnementale, SCoT approuvé mars 2012**

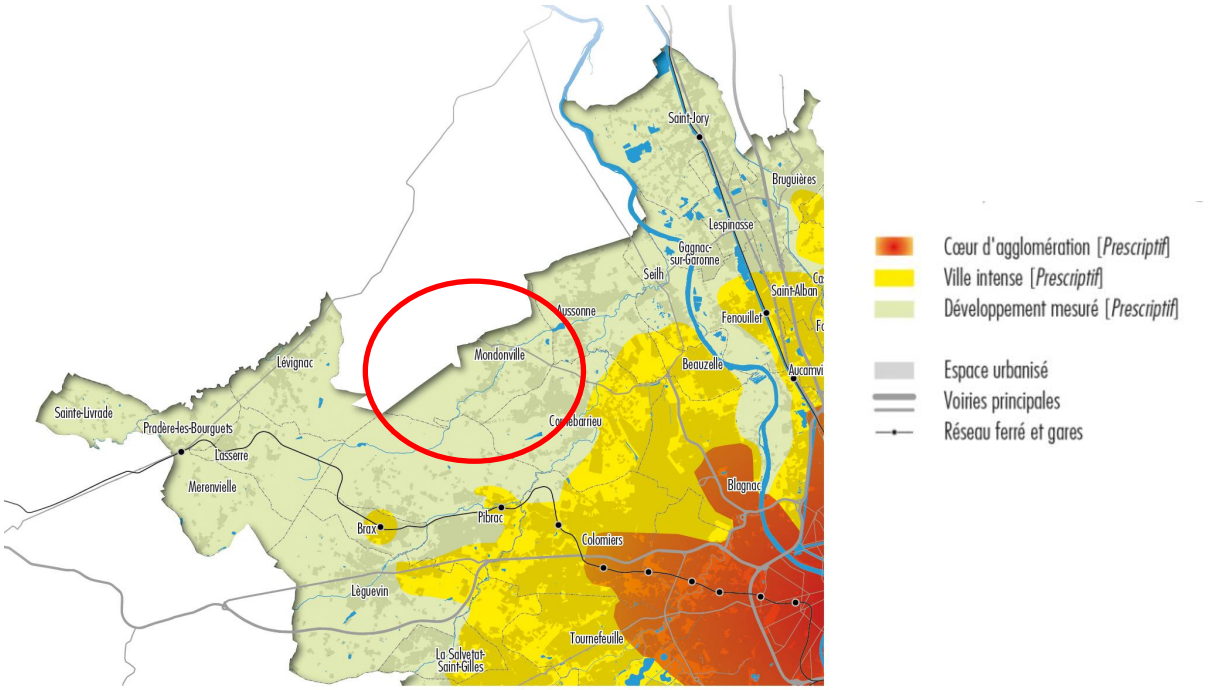


La carte de cohérence environnementale extraite du SCoT permet de repérer les articulations entre espaces protégés (naturels et agricoles) et territoires urbains (existants, intensification et extensions). Sur le territoire de Mondonville, il s'agit de rechercher des complémentarités entre territoire d'extension urbaine et espaces protégés.

Le secteur du Moulin est limitrophe de l'espace naturel protégé constitué par les rives boisées et pentues du Gagéa. Le secteur du Moulin et son ouverture à l'urbanisation devront s'intégrer dans cette logique de cohérence environnementale.

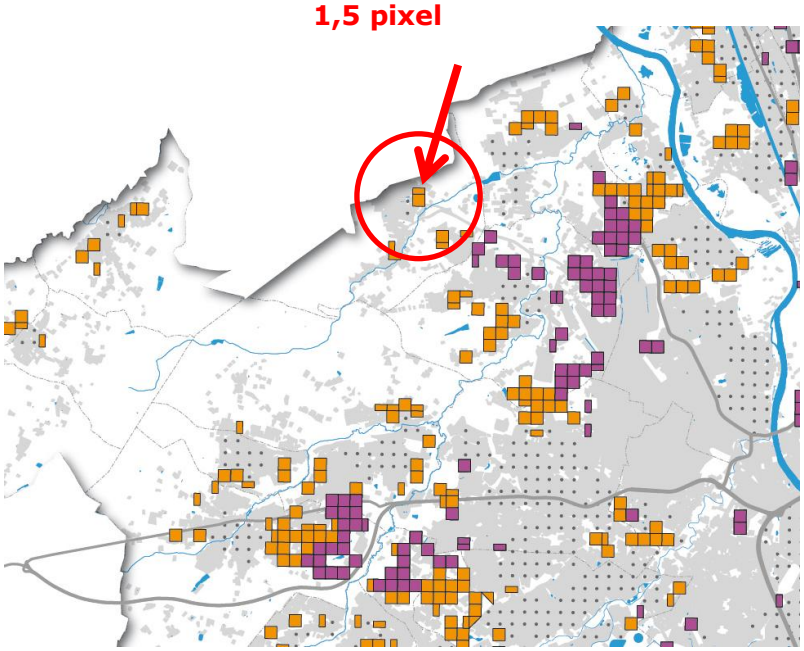
La continuité écologique inscrite sur le Gagéa signifie notamment que sa continuité doit toujours être assurée pour être capable de se mailler à d'autres continuités et irriguer ainsi l'ensemble de l'agglomération.

→ **Cohérence urbaine, SCoT approuvé mars 2012**



Le Schéma de Cohérence Territoriale de la grande agglomération toulousaine approuvé le 16 mars 2012 fixe les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire à l'échelle supra communale. La commune de **Mondonville est intégralement située en territoire de développement mesuré**. Cela se traduit notamment par des objectifs mesurés en termes d'accueil des nouveaux logements et de densités d'individus par hectare avec une extension urbaine qui doit s'effectuer en continuité de l'urbanisation existante.

Le secteur du Moulin :
1,5 pixel



Le potentiel d'évolution urbaine mesurée de la commune porte sur environ 40,5 hectares répartis sur 4,5 pixels

Tous les pixels de la commune sont destinés à accueillir de l'habitat mixte. De plus, dans le cadre du développement mesuré, la consommation foncière de la commune ne pourra être réalisée qu'à hauteur de 50% de son potentiel avant 2020.

Sur les 4,5 pixels de développement urbain communal, le secteur du Moulin d'une superficie d'environ 13 hectares et dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue avant 2020 consomme 1,5 pixels est donc compatible avec les orientations du SCoT, conformément également aux orientations du PADD, qui prévoit un phasage de l'urbanisation avant et après 2020 (confère carte PADD ci-après).

Les densités de l'urbanisation recommandées par un pixel du SCoT situé en développement mesuré varient de 30 à 50 individus à l'hectare, ce qui correspond à 10 à 15 logements.

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité Individus (1) / Ha	Nombre de Logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	**200** Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglo.)	**200** Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				BHNS (2)	400 m
	100 Densités moyennes	35	20		Autres territoires de la Ville intense
Développement mesuré	**55** Densités moyennes	15	10		Pôles de services et noyaux villageois
	30 Densités maximales	10	–		Hors pôles de services et hors noyaux villageois

(1) Habitant + emploi.
(2) Bus à Haut Niveau de Service.

L'opération du Moulin, de par sa proximité au noyau villageois, des équipements et des services centraux doit être capable d'apporter toute les garanties nécessaires pour atteindre les objectifs de renforcement et d'intensification de la centralité, en cohérence avec le PADD du PLU, qui prévoit l'accueil d'environ 350 habitants sur ce secteur (axe 2 du PADD)

Le projet du Moulin prévoit un développement en 2 phases :

- **Phase 1 :** La présente modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de 7 hectares de la zone du Moulin, avec un accueil de 285 logements dont 30% en logements locatifs sociaux, soit une densité de 40 logements à l'hectare.

- **Phase 2 - Révision du SCoT** : La révision du SCoT consistera à classer la globalité de la zone du Moulin en secteur de ville intense soit 35 logements/ hectare **avec en contrepartie l'abandon d'au moins un pixel en extension sur Larroque et Gahète, afin de conforter l'urbanisation autour du centre-ville**,

Ce principe de compensation par l'abandon d'au moins 1 pixel qui sera traduit dans la révision du SCoT en cours, permet une cohérence du développement de l'accueil sur la commune et une compatibilité avec le SCoT en cours.

1.2. Les raisons amenant la modification du PLU, les justifications de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone du Moulin (AU0)

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 du Moulin s'inscrit dans la mise en œuvre du PLH**

Le Programme Local d'Habitat (PLH) de Toulouse Métropole dont fait partie la commune de Mondonville a pour objectif de favoriser la diversité et l'équilibre social à l'échelle de la métropole. Adopté en mars 2011 et engagé pour les années 2010-2015, celui-ci a été élaboré afin de permettre de produire 6000 logements par an et atteindre 20% d'habitat locatif social dans l'agglomération.

Le PLH 2010-2015 fixe un objectif de production annuel de 17 à21 logements locatifs sociaux par an. A ce jour, malgré le potentiel offert par le projet du centre-ville pour lequel a été établi un PAE, il s'avère que pour des raisons de structure foncière, ce projet est retardé dans sa réalisation laissant la commune en difficulté pour répondre aux exigences en matière de production de logements sociaux. Pour remédier à ce phénomène, Toulouse Métropole a délibéré le 3 juillet 2014 sur le principe de lancement d''un procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), relative au projet « cœur de ville ». Entre 2010 et 2013, la production de logements locatifs sociaux s'est arrêtée à une moyenne de 3 par an.

Au 1er janvier 2014, la commune affiche avec ses 10.18% de logements sociaux un réel retard par rapport aux objectifs de 25% fixés par la loi Duflot du 18 janvier 2013.
En outre, l'application de la loi de Mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social dite loi « Duflot » du 18 janvier 2013 induit un objectif de rattrapage moyen d'environ 24 logements sociaux minimum par an sur la première période triennale 2014-2016.

La feuille de route du PLH prorogé sur la période 2014-2019 prévoit pour la commune :
- Une production attendue de 540 logements pour la période 2014-2019 (tous logements confondus), soit en moyenne 90 logements/an
- Un objectif minimum de 70 logements locatifs sociaux sur la période 2014-2016, soit en moyenne 24 logements/an

Ce projet d'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone du Moulin, entend donc répondre aux objectifs fixés en matière de politique de l'habitat sur les 2 périodes triennales 2014-2016/2017-2019 et éviter une situation de carence ainsi que les pénalités afférentes pour la commune.

En effet, l'opération du Moulin permettra de produire environ 80 logements locatifs sociaux sur un objectif global d'accueil prévu de 280 logements, ce qui est en cohérence avec les objectifs du PLH en cours et répond également aux objectifs de production de logements sociaux fixés par la loi Duflot.

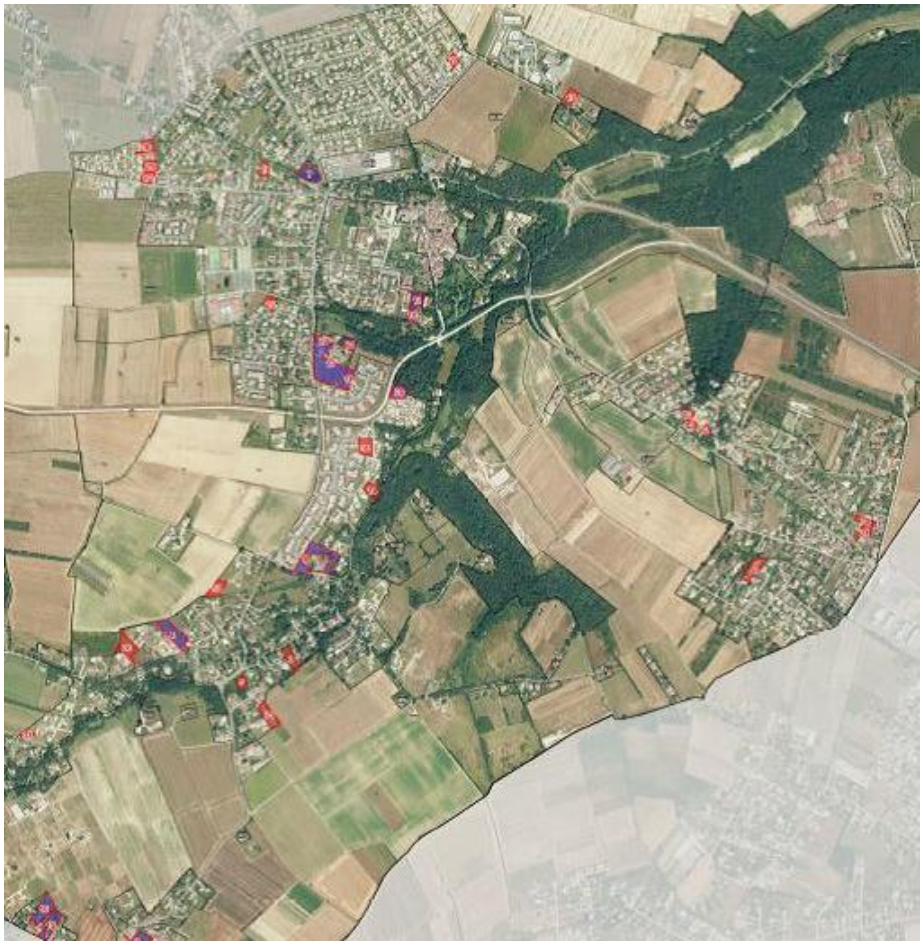
- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 du Moulin s'avère nécessaire également au regard du potentiel foncier mobilisable en zone Urbaine (U), aucune zone AU ouverte sur la commune**

Mondonville dispose en effet de quelques unités foncières non bâties en zone U mais différentes contraintes doivent être pris en compte :
- Les contraintes rédhibitoires (servitude, patrimoine, nuisances…)
- L'occupation du sol : parking, jardins, espaces verts patrimoniaux ou dont la valeur est importante
- La structure foncière : structure parcellaire ne permettant pas l'accueil d'une construction.

Zone	Total (ha)	Nombre d'unité foncière	Taille moyenne des unités foncières (m²)	Taille médiane des unités foncières (m²)
UB	4,4	34	1 299	1 048
UC	1,5	11	1 398	1 354
Uca	0,9	7	1 273	1 476

Le tableau ci-dessus permet d'apprécier les potentialités foncières disponibles en zone U à partir des parcelles de plus de 500m². La zone UA n'étant pas inclue car il n y a pas d'unités foncières disponibles supérieures à 500m²)

Ces potentialités s'élèvent à environ 6.8 hectares de foncier disponible sur lesquelles il faut soustraire environ 2 hectares liées aux contraintes évoquées ci-dessus.



Par conséquent, le potentiel théorique maximal pouvant être mobilisé dans le cadre de l'échelle du temps du PLH (horizon 2019) représente environ 5 hectares.

Si l'ensemble des potentialités foncières en zone U soit environ 5 hectares étaient urbanisés, l'estimation globale du nombre de logements locatifs sociaux théoriques pourrait être d'environ 60 logements sur les deux périodes triennales 2014/2019 soit un maximum de **10 logements locatifs sociaux par an.**

Cette hypothèse ambitieuse qui ne tient pas compte des phénomènes de rétention foncière, **est nettement en dessous des objectifs fixés par le PLH**. De plus elle s'avère nettement insuffisante pour poursuivre les objectifs fixés par la loi Duflot du 18 janvier 2013.

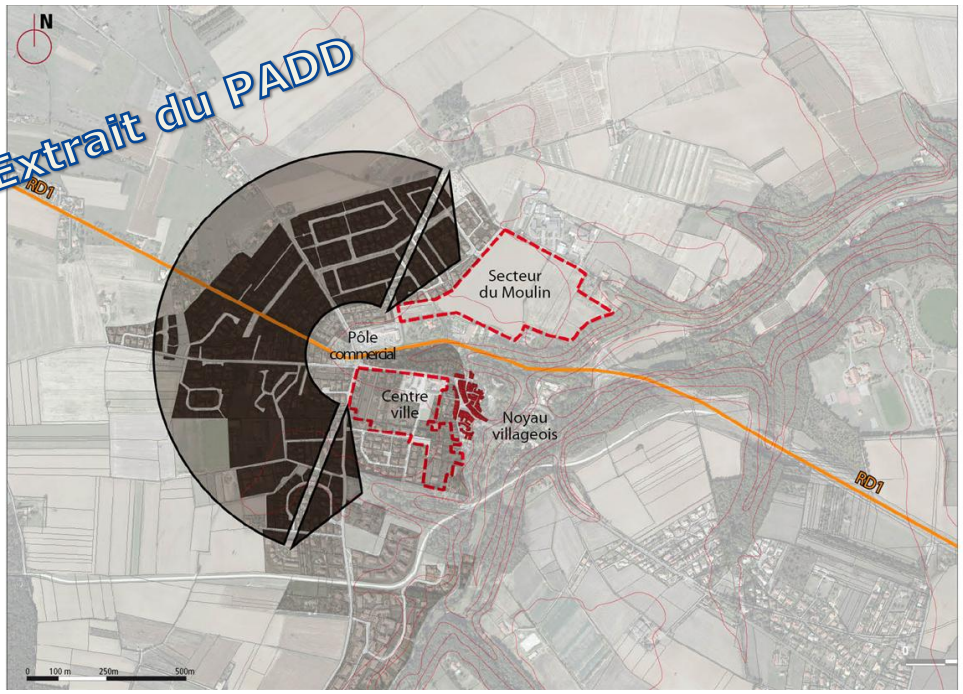
D'autre part, le foncier disponible éparpillé sur les zones U, a une taille moyenne d'unité foncière de l'ordre de 1 000 m² à 1 500 m². Cette taille moyenne de foncier n'est pas de nature à satisfaire la mise en œuvre d'une opération d'ensemble créant un nouveau quartier d'habitat diversifié, autour d'espaces publics de qualité et bénéficiant de la proximité du centre-ville et de ces équipements ainsi que de la proximité d'un centre commercial et de ses services.

En conclusion, l'ouverture partielle du secteur du Moulin s'avère également nécessaire pour mettre en place une opération d'ensemble, d'une taille suffisante permettant de créer un nouveau quartier maitrisé en terme d'aménagement , de forme urbaine et de services à la population avec l'accueil de logements locatifs sociaux.

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 du Moulin s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations du PLU et du PADD**

ENJEUX GLOBAUX A L'ECHELLE DE LA VILLE

Un projet de ville global autour du secteur Centre-ville et Moulin



CENTRE VILLE

Un enjeu d'élargissement et de densification du coeur de ville autour d'un espace public fort, fédérateur.

- Créer une nouvelle Mairie
- Accueillir de nouveaux équipements, services et commerces
- Permettre un renouvellement et une densification de l'habitat
- Requalifier l'espace public

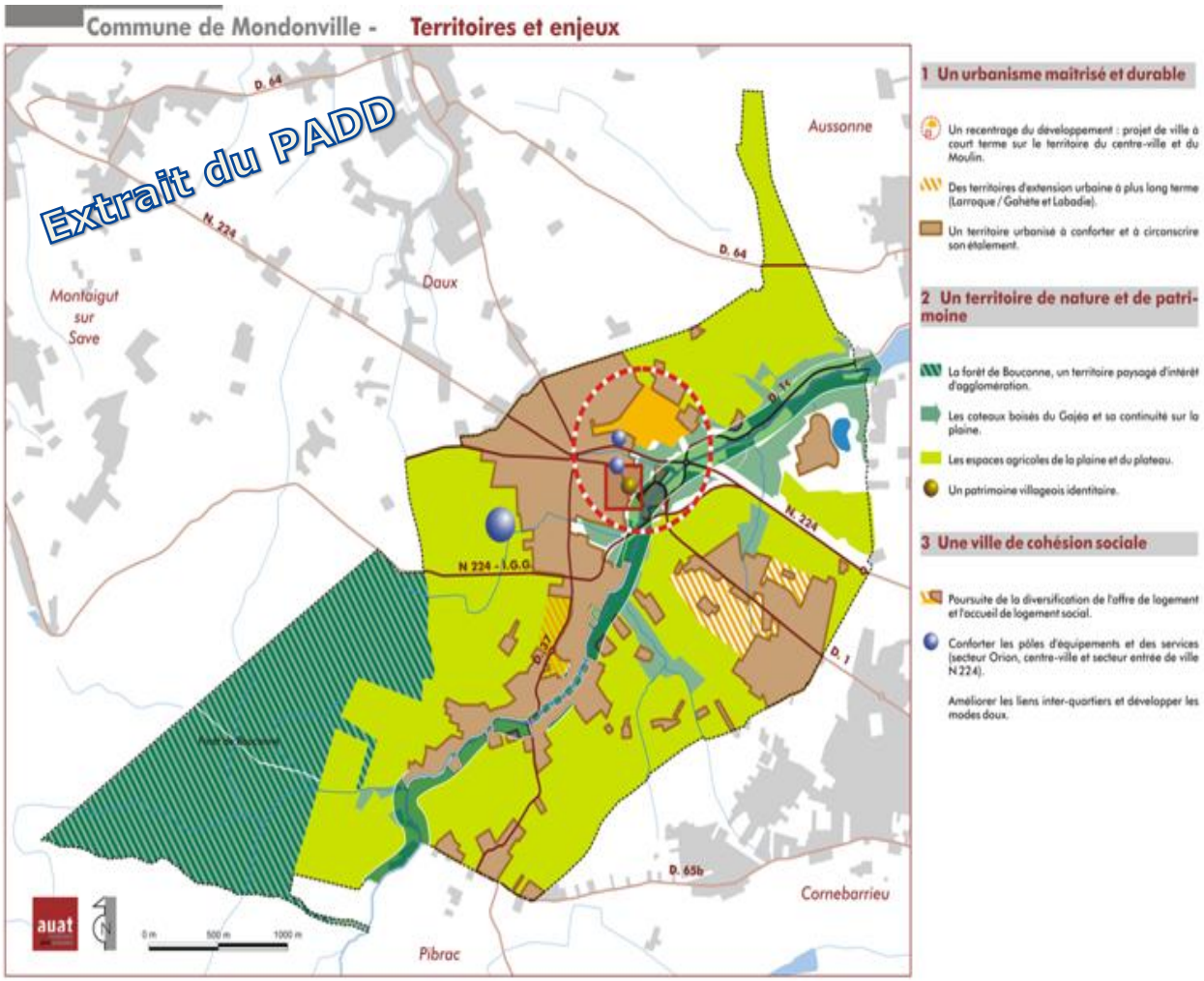
SECTEUR DU MOULIN

Un enjeu urbain et paysager : révéler le site en lien avec le grand paysage et le centre villageois

- S'appuyer sur les éléments remarquables du site pour «fonder» les bases de son organisation spatiale
- Créer une relation de co-visibilité entre le secteur du moulin et le noyau villageois
- Favoriser les liaisons douces de proximité vers le pôle commercial, de services et le noyau villageois
- Favoriser la diversité des espaces publics et privés; préserver les atouts du site en belvédère au dessus de la vallée

Le projet du centre-ville s'inscrit dans un projet urbain global articulé au territoire du Moulin, dans une logique de continuité urbaine.
Il s'agit de conforter les atouts de la centralité actuelle qui bénéficie d'une cohérence et d'une identité villageoise préservée. L'objectif de la collectivité est de recréer un nouveau cœur de ville autour d'un espace emblématique du type place du centre tout en confortant les équipements structurants de la commune, l'accueil de commerces et de services pour favoriser la proximité et la vitalité du nouveau centre urbain. Cet objectif est complété par la volonté de mener une politique globale d'intensification et de renouvellement de l'habitat dans le centre favorisant une diversification de l'offre et une densification en anticipant l'évolution et la mutation de foncier favorable.

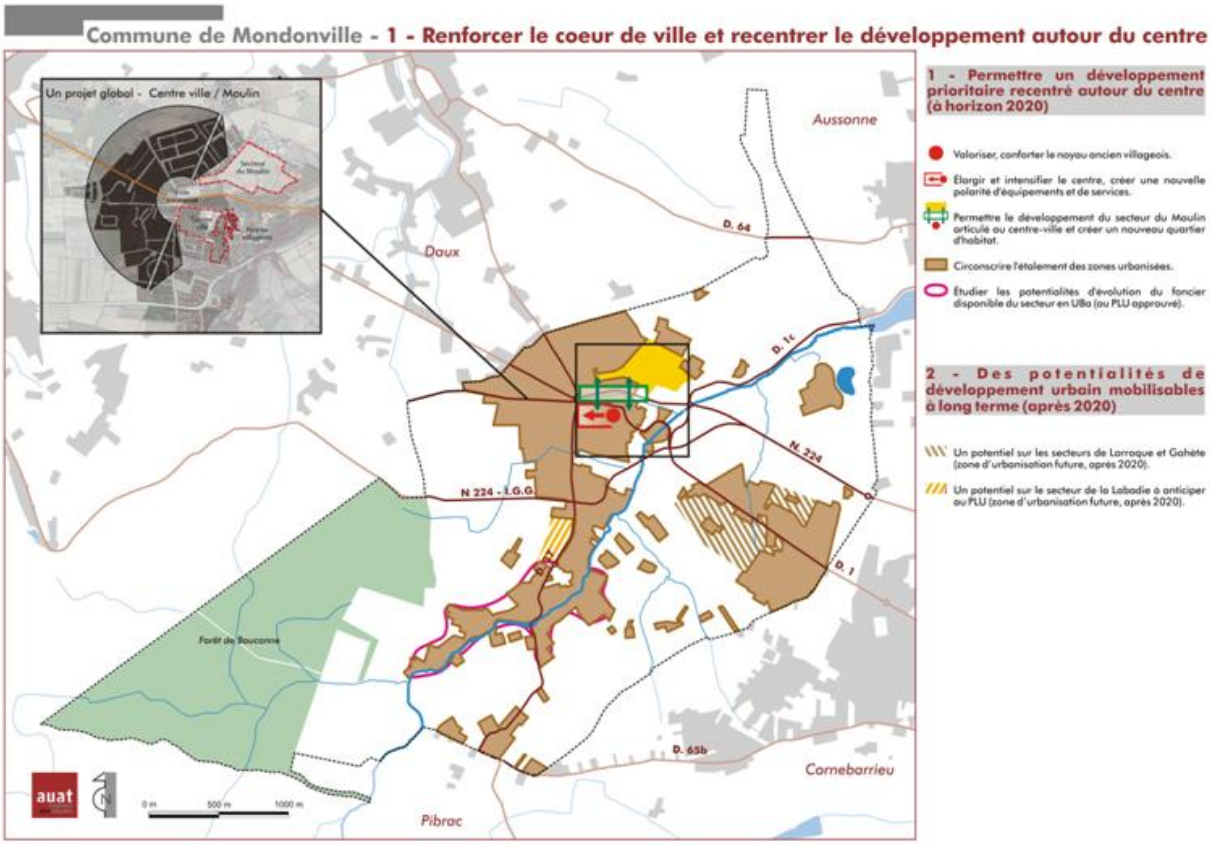
Extrait du PADD : territoire et enjeux



Le diagnostic du PLU actuel intégré dans le rapport de présentation ainsi que le PADD font état d'une nécessité d'établir un recentrage du développement foncier avec une diversification de l'habitat sur le secteur de la zone dite du Moulin.

La création d'un quartier d'habitat mixte sur ce secteur situé à proximité immédiate du centre-ville s'inscrit logiquement dans les axes 1 et 2 du PADD.
Dans une logique d'urbanisme maitrisé et durable, le secteur de la zone du Moulin est symbolisé comme un territoire participant au recentrage du développement.

Extrait du PADD pour les axes 1 et 2 du PADD



<u>Axe 1: Renforcer le cœur de ville et permettre une centralité élargie, cela afin de permettre un développement prioritaire recentré autour du centre.</u>

Le PADD fait état dans son axe 1 d'une nécessité de créer un nouveau cœur de ville et d'élargir sa centralité sur le secteur du Moulin, territoire stratégique articulé au centre-ville et susceptible d'être urbanisé rapidement. La mise en œuvre de ce secteur se fera dans une logique de continuité urbaine avec le centre.

Extrait du PADD

> Le projet du centre-ville s'inscrit dans un projet urbain global articulé au territoire du Moulin, dans une logique de continuité urbaine : via notamment l'entrée de ville RN224 à réaménager, des ouvertures et des liaisons physiques par des modes doux à créer entre ces deux espaces. Enfin, le renforcement des équipements du centre s'inscrit également en réponse aux besoins des actuels et futurs habitants du Moulin notamment.

<u>Axe 2 : Recentrer le développement urbain autour du cœur de ville et conforter un urbanisme durable.</u>

Le développement urbain devra être privilégié autour du cœur de ville afin de conforter un urbanisme durable afin de suivre les objectifs de modération et consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, conformément à la loi Grenelle et au SCoT de la grande agglomération toulousaine. Le PADD fait état d'une priorisation du développement autour du centre-ville sur les dix prochaines années dont le secteur du Moulin fait partie, avec un objectif d'accueil de 350 logements sur 13ha.

Extrait du PADD

Axe 2 Recentrer le développement urbain autour du cœur de ville et conforter un urbanisme durable

De façon générale, le développement urbain de Mondonville s'inscrit dans des objectifs de recentrage et de maîtrise de l'accueil d'habitants avec le renforcement et l'intensification du centre ville et le développement d'un nouveau quartier ; le Moulin
Ce développement permettra de maintenir l'équilibre entre le développement et le renouvellement urbains et la protection des espaces naturels et agricoles. Il devra aussi favoriser une mixité urbaine et sociale, par l'accueil : de l'habitat diversifié, des équipements, de commerces et de services. La commune veut également limiter l'étalement urbain en anticipant l'évolution de secteurs urbanisés et en freinant tout développement linéaire consommateur d'espace. Ainsi les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont poursuivis, conformément au SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine et à la loi Grenelle.

1 - Prioriser le développement autour du Centre sur les dix prochaines années (avant 2020)

- Un développement du secteur du Moulin sur un territoire d'environ 13ha. Un futur quartier d'habitat et d'équipements de proximité d'environ 350 logements. Ce projet à l'étude actuellement s'inscrit dans une continuité urbaine, physique et visuelle avec le projet Centre Ville en s'appuyant sur les éléments remarquables du site pour fonder les bases de son organisation spatiale.

  - Articuler le Centre ville au futur quartier du Moulin en aménageant l'entrée de ville sur la N224 qui permettra de faire le lien et la « couture » entre ces deux quartiers (aménagement urbain des abords, sécurisation et confort du piéton et cycles....).
  - Compléter cette articulation en aménageant des liaisons douces de proximité entre le centre et le futur quartier du Moulin mais aussi vers le centre commercial, les autres quartiers, les zones vertes et la forêt de Bouconne.
  - Créer une co-visibilité avec le noyau villageois, favoriser l'aménagement paysager par mise en valeur de grands espaces intégrant des noues et affirmant l'identité du quartier.
  - Créer un quartier d'accueil d'habitat mixte pour répondre aux nouveaux besoins de logements en terme de mixité et de diversité sociale, en retrouvant les qualités d'un bâti intermédiaire et collectif plus compact et moins consommateur d'espace, en favorisant la diversité des espaces publics et privés.
  - Accueillir des équipements de proximité pour personnes âgées et enfants et associations afin de répondre aux besoins des habitants futurs.
  - Maîtriser le développement de ce territoire tel est l'enjeu pour la collectivité, les études de faisabilité en cours permettront de définir l'outil opérationnel le mieux adapté en relation avec le rythme d'urbanisation de ce quartier.

1.3. Les principes du projet retenus pour l'opération du Moulin et les conditions techniques

Le projet urbain du futur quartier du Moulin sur une 1ère phase qui sera ouverte à l'urbanisation sur 7ha environ, s'articule autour des principes d'aménagement suivants :

→ Créer un quartier d'habitat mixte avec 30% de logement locatif social, en assurant une greffe à l'existant

L'urbanisation globale du quartier s'organise sur la base d'une densité graduée, assurant une intégration la plus douce possible à l'habitat individuel et collectif environnant. Le projet prévoit l'accueil d'environ 280 logements sur 7ha environ avec un habitat mixte : petit collectif à R+1 ou R+2 maximum, de l'individuel groupé et sous forme de lots individuels et une résidence sénior.

→ Favoriser les déplacements en modes doux à l'intérieur du quartier et en lien avec le centre-ville, les commerces et les services

L'enjeu pour la collectivité dans ce projet urbain du Moulin est d'encourager les déplacements de proximité en vélos et à pied. Pour ce faire, un réseau structurant de piétons cycles est projeté sur le quartier du Moulin en favorisant les connexions avec le réseau existant. Ces principes permettent de raccorder le futur quartier du Moulin au centre-ville et la nouvelle centralité ainsi qu'en liaison avec le centre commercial à proximité. Ces cheminements doux seront notamment organisés en direction des arrêts de bus (Panedautes au nord du secteur du Moulin et Eglise et Foyer Rural dans le village de Mondonville).

→ Créer un quartier de qualité environnementale, composé d'espaces ouverts, d'espaces verts et d'une gestion intégrée de l'eau

Le principe du projet s'appuie sur la mise en valeur de l'environnement naturel et urbain : noyau ancien, boisement… le projet crée de l'espace vert collectif et permet des transparences visuelles. Il est proposé une véritable promenade à l'intérieur du quartier, constituée par le mail planté aboutissant sur le parc –belvédère. Ce dernier de superficie au moins de 6000m2, constitue un lieu de vie agréable du quartier, un belvédère qui met en valeur les vues sur la vallée du gagéa, le noyau ancien et l'église, enfin il permet également un espace de transition avec l'environnement immédiat, notamment le restaurant «La Tour».
Un espace placette ou plateau mixte à dominante piétonne sera également prévu au cœur du quartier, il permettra de créer un lieu de centralité et d'identité du quartier.

En termes d'amélioration de l'environnement et du paysage, le projet prévoit la valorisation du bassin de rétention existant.

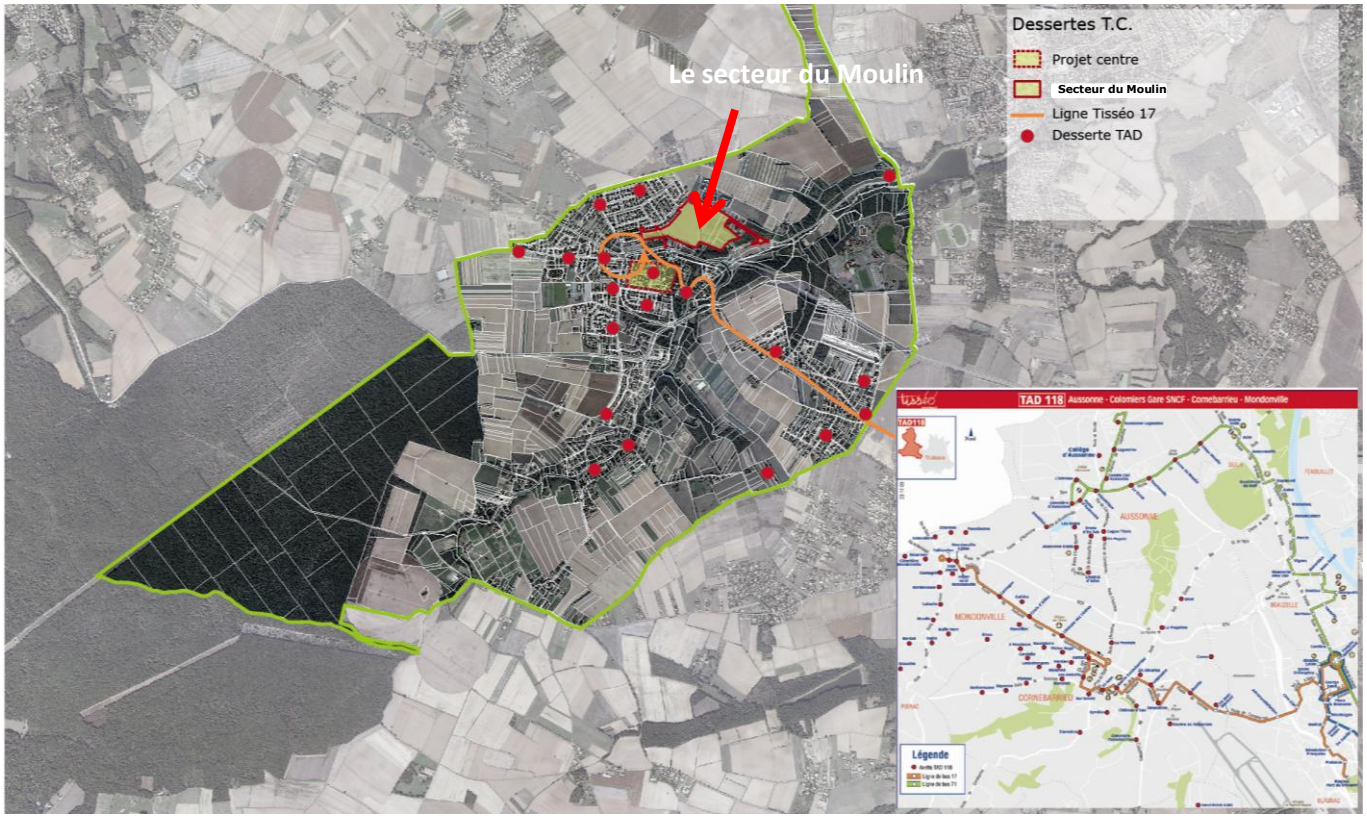
→ Permettre une desserte fonctionnelle et aisée du quartier à partir du réseau de voirie et du transport en commun

L'accès principal à cette nouvelle opération se fera par le chemin de Panedautes. Dans cette logique, celui-ci sera réaménagé de façon plus urbaine (trottoirs) avec un tourner-à-gauche à aménager au croisement avec la route d'Aussonne (conformément au emplacements réservés du PLU) . Une partie de ces travaux de voirie sera imputée au porteur de projet dans le cadre de la convention de projet public partenarial (PUP).
Un deuxième accès possible à l'opération du Moulin se fera depuis l'allée des Amandiers. Seuls ces deux accès routiers permettront de desservir cette zone.

Le réseau secondaire structurant de l'opération du Moulin est constitué par deux voies principales, dont une Nord-Sud et l'autre Est-Ouest. Cette dernière sera en impasse provisoire dans l'attente d'un prolongement futur vers la zone à urbaniser restante. La desserte des ilots se fait prioritairement par des voies tertiaires bouclées.
Des impasses seront possibles si elles sont justifiées au regard de la forme urbaine ou du type de destination proposée.

En terme de transport, le quartier du Moulin n'est pas directement desservi par une ligne de transport collectif mais il est situé proche de la ligne de desserte régulière de transport en commun Tisséo N° 17, qui ne fonctionne qu'en heure de pointe à raison d'une fréquence de 15 minutes. En dehors des heures de fonctionnement de la ligne régulière, la desserte est assurée par les TAD 120 et 118 qui marchent bien. Ainsi, des aménagements piétons seront favorisés en direction de ces arrêts de bus.

Le réseau transport en commun sur la commune



→ **Une desserte par tous les réseaux prévue pour le projet du Moulin**

Les réseaux d'eaux usées :

Concernant les réseaux d'assainissement, la zone de Moulin est desservie par des réseaux d'assainissement collectif situé au droit de cette zone.
En effet, ce secteur, classé en assainissement collectif au plan de zonage d'assainissement, est équipé de deux réseaux en diamètre 200mm :

- un situé au Sud Est, côté Allée des Albizzias,
- un second au Nord, chemin de Panedautes.

Ces deux réseaux existants sont suffisants pour évacuer les nouveaux effluents générés par ce projet d'urbanisation.

Le réseau d'eaux pluviales :

La zone est desservie par :
- des fossés en bord de route au niveau du chemin de Panedautes et un bassin de rétention public situé côté Allée des Albizzias.

Compte tenu de la topographie de la zone Moulin, deux évacuations sont nécessaires :
- l'une le long du Chemin de Panedautes qui doit être recalibré en intégrant une évacuation régulée des eaux pluviales de ce bassin versant du projet,
- l'autre vers le bassin de rétention régulé existant qui permettra une gestion des eaux pluviales commune au projet et au quartier en conservant le volume actuel du bassin ainsi que son débit de fuite.

Le réseau d'eau potable :

La zone du Moulin est notamment desservie par le château d'eau de Merville et est équipée par :
- un réseau situé chemin de Panedautes, allée des Albizzias et allée des Amandiers dont la pression est à renforcer au regard de ce projet d'urbanisation par des travaux sous le chemin de Bouconne et sous la route de Daux. Ces travaux font l'objet de la signature d'une convention de projet public partenarial (PUP). Ces travaux serviront aussi pour assurer la défense incendie.

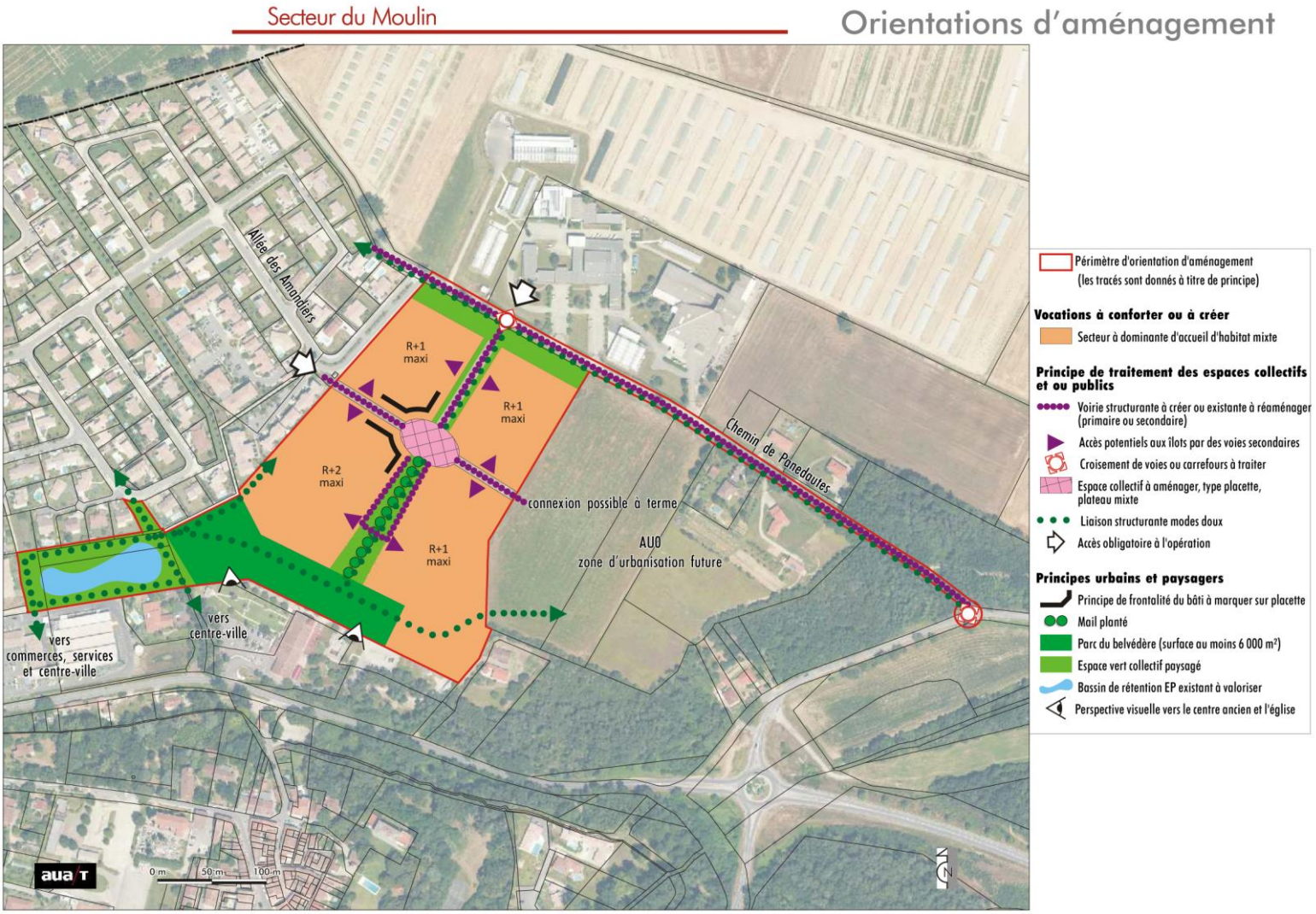
Le réseau d'électricité :

Le réseau actuel d'électricité est suffisant pour desservir le futur quartier du Moulin.

1.4. Les modifications du PLU proposées

La modification du PLU consiste à ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU0 du Moulin sur une surface de 7 ha environ (le reste sur 6ha reste en AU0) en créant un secteur 1AU avec un règlement, ce qui amène à créer également une orientation d'aménagement dans le PLU. L'orientation d'aménagement porte également pour partie sur la zone UB intégrant les aménagements prévus sur le chemin de Panedautes et le bassin de rétention existant.

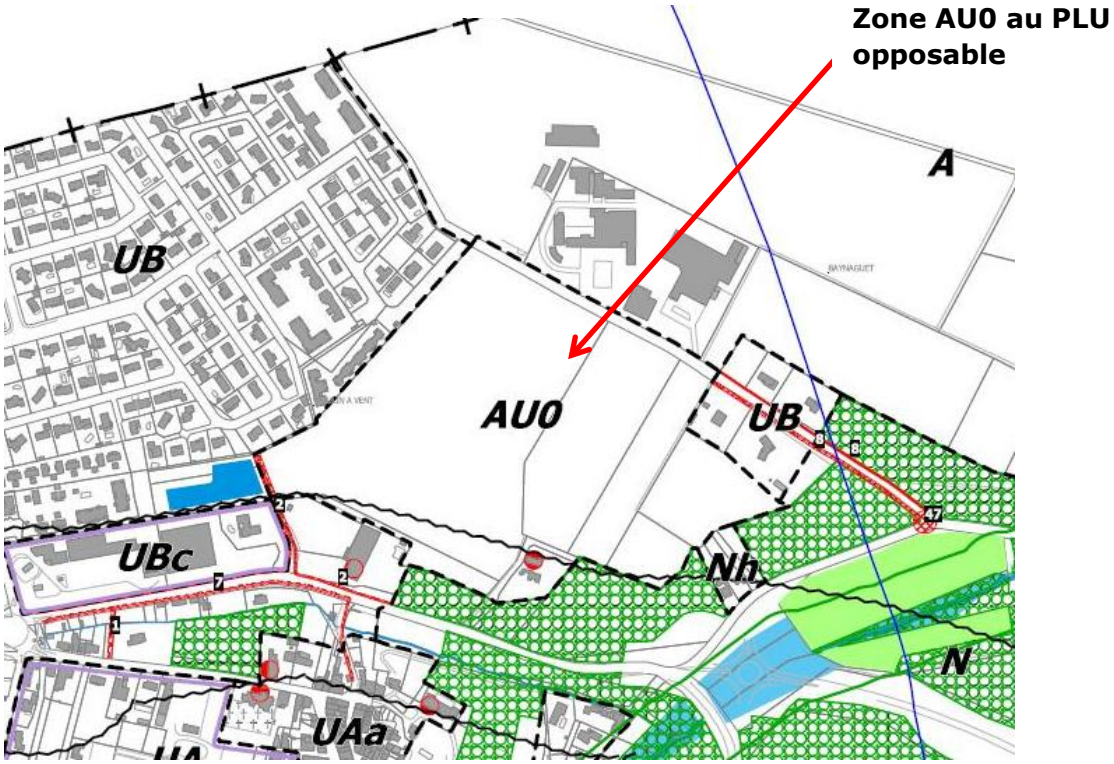
➲ Création d'une orientation d'aménagement



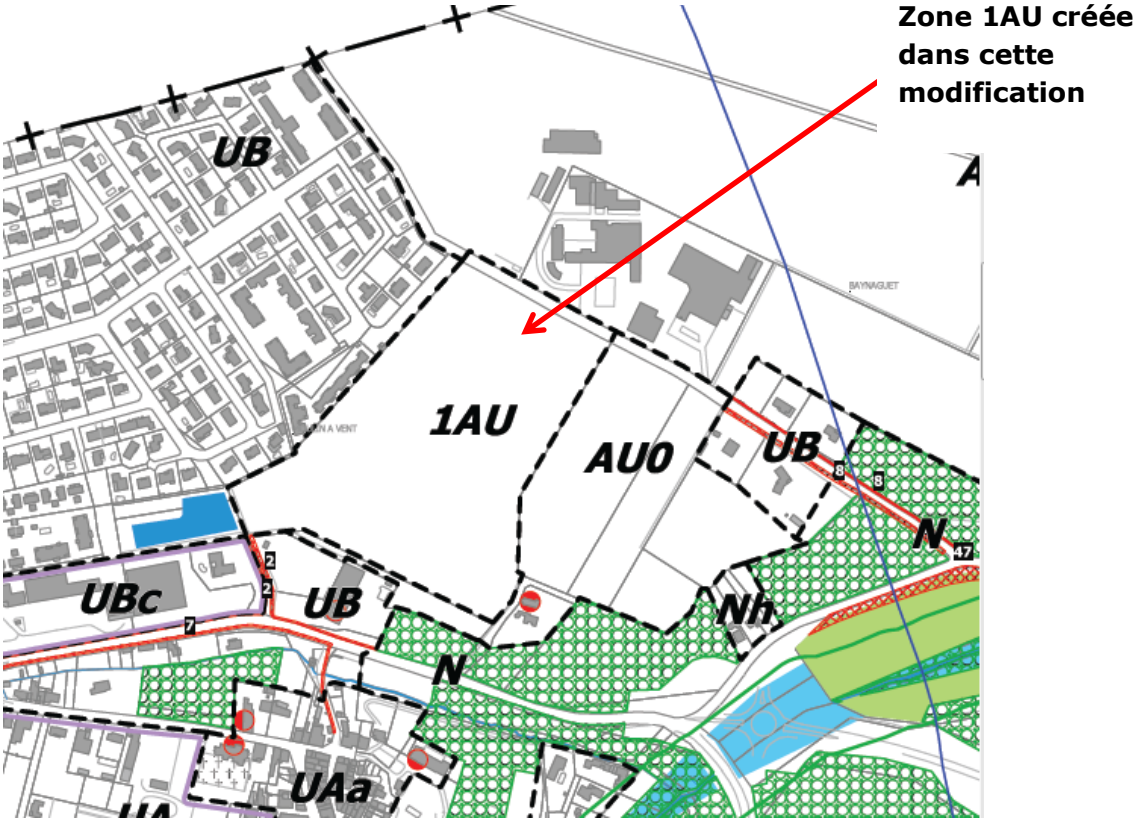
➲ Modification du document graphique

Déclassement d'une partie de la zone AUO en 1AU (environ 7 hectares) sur l'emprise du projet en cours, le reste est maintenu en AU0.

PLU approuvé le 11.04.2013



PLU en cours de modification



➲ **Modification du règlement écrit**

- **Création d'un règlement écrit pour la zone 1AU du Moulin ouverte à l'urbanisation.** Les propositions réglementaires permettent une souplesse et une adaptation au projet en cours, elles fixent quelques règles intangibles qui complètent l'orientation d'aménagement.

Caractère de la zone

La zone 1AU recouvre en totalité une surface de 7hectares environ.

La zone 1AU correspond à une partie de la zone dite «du Moulin» située dans la continuité urbaine du centre-ville, à l'Est.
Sa vocation est de participer au recentrage du développement urbain autour du centre-ville et vient conforter la vocation résidentielle de Mondonville.

L'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur « du Moulin» sur une 1ère phase de 7 ha a pour finalité l'accueil d'un quartier d'habitat mixte d'environ 280 logements avec un minimum de 30% de logements sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi du 18 janvier 2013 dite loi Duflot et pallier le retard de la commune en matière de logements locatifs sociaux.

L'aménagement de la zone 1AU du Moulin devra se faire en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement intégrée au PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les carrières.

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

3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de Karting.

4 - Les garages collectifs de caravanes.

5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

6 - Les constructions à usage de commerce, industrie, hôtelier, bureaux, entrepôts et agricole

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions :

- de concerner une opération d'aménagement d'ensemble qui portera sur la totalité de la zone 1AU

- d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU

- Les constructions d'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 et nécessaires à la vie du quartier.

- d'affecter, en application de l'article L123-1-5-II-4 du code de l'urbanisme, un minimum de 30% de la surface de plancher du programme sur l'ensemble de la zone 1AU à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et qui propose la variété des formes de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS).

- de faire application de l'article R 123-10-1 du CU (dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet).

ARTICLE 1AU 3- ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou de 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 4 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 risques pour la circulation peut être interdit.

1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques.

2 - Voies nouvelles publiques et privées

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.

Les voies publiques et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

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

2.2. 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 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3,5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.3. Toutes les voies doivent prévoir un maillage, toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, exceptionnellement les voies en impasse seront admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

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

2.4. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilités réduite.

2.5 D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

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 chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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.

3.1. Eaux usées

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

3.2. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de Toulouse Métropole.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement du service d'assainissement Toulouse Métropole donné en annexe.

3.3. Eaux pluviales

Les modalités de traitement et de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Toulouse Métropole présent dans les annexes sanitaires du PLU. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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 du terrain en accord avec le service d'assainissement Toulouse Métropole

4 - Réseaux divers

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE 1AU6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).
Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0.60 m du nu de la façade.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale des voies :

- 10 mètres de la limite d'emprise du chemin de Panedautes
- A l'alignement ou avec un minimum de recul de 2m, de la limite d'emprise des autres voies

2 - Par rapport aux emprises publiques autres que voirie (espaces verts, cheminements piétons…) les constructions (y compris annexes) doivent implantées à 3 mètres minimum des limites d'emprise de ces espaces.

3 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que ; porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m .du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, il devra respecter une distance égale au moins à la moitié de la hauteur (fixée à l'article10) de la construction avec un minimum de 3 m (D=h/2 mini 3m).
2 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées en retrait de 2 m minimum de la limite séparative (cette distance est calculée à partir de la fosse).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1- L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la pojection verticale du volume hors oeuvre brute du bâtiment à la surface de la parcelle, des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas : aux balcons, aux piscines non couvertes.

2- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9.5m, mesurée sur sablière ou sur acrotère.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, 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 des lieux ou paysages avoisinant sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.
Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

L'utilisation de couleurs vives est interdite.
Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Tous les types de toiture sont admis (à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.
Les chiens-assis sont interdits.
Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Les murs de clôture en appareillage de briques ou en galets de rivière, quand ils existent, seront maintenus et mis en valeur.

4.1. Les clôtures sur limites séparatives doivent respecter la hauteur maximale de 1,70 mètre et constituées :
. soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.2. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :
Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et constituées :
. soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles…).

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuse possible.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement des véhicules automobiles
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. Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service. Pour tous types de construction, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées à mobilité réduite est exigé suivant les normes en vigueur.
Le nombre d'aires de stationnement exigées est arrondi au nombre supérieur calculé en fonction des normes minimales suivantes :

1.1. Habitations
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement. Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.
De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

1.2. Artisanat
Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3. 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.

2 - Stationnement des vélos
Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

- À partir de 300m² de surface de plancher ou de 3 logements pour les opérations d'habitat, la réalisation d'un emplacement pour le stationnement des vélos sera obligatoire à raison de 2% de la surface de plancher avec un minimum de 10m².
- À partir de 100m² de surface de plancher pour les opérations de bureaux : 1 emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2% de la surface de plancher avec un minimum de 10m²

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés ainsi que les arbres isolés ou alignement d'arbres existants et de qualité ou d'intérêt remarquable, doivent être conservés ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

2 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour quatre emplacements de voiture. L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquencée par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage et décoratif.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

3 - Espaces libres et verts à créer

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné).

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU. Les espaces verts ou végétalisés à créer comprennent les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massifs, arbres, …), les cheminements piétons et aires de jeux de sols perméables. Les espaces verts ne comprennent pas les espaces de stationnement ou espaces circulés (imperméabilisés ou non).

Le traitement du sol des aires de circulation piétonne et de stationnement (en extérieur) devra être perméable et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

- **En complément du règlement créé pour la zone 1AU du Moulin, il est proposé la modification de l'article 10, au niveau des dispositions générales**

L'objectif est de pouvoir intégrer les dispositions actualisées de l'article L123.1.13 du CU, en ce qui concerne les règles de stationnement pour les établissements pour l'hébergement des personnes âgées. En effet, cette disposition concerne en priorité le projet du secteur du Moulin qui prévoit l'accueil d'une structure pour personnes âgés et plus largement cette règle s'appliquera à l'ensemble du territoire de la commune conformément au code l'urbanisme.

Extrait des dispositions générales pour l'article10

ARTICLE 10 - RÈGLES DE STATIONNEMENT SPÉCIFIQUES AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS FINANCÉS AVEC UN PRÊT AIDÉ PAR L'ETAT (décret n° 99.266 du 1er avril 1999).

Au titre de l'article L-123-1. 13 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions ~~nouvelles~~ à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, réalisés par des organismes intervenant dans le logement social ainsi que pour les constructions des 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 de stationnement par logement neuf.

~~Cette disposition~~ L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Modification du caractère de la zone AU0 et de sa superficie au niveau du règlement**

Actualisation du règlement sur la zone AU0 initiale du Moulin, du fait de la création d'une zone 1AU partielle, (confère règlement).

OBJET 2 - ACTUALISATION DU PLU AU REGARD DES DISPOSITIONS CADRES : LA LOI ALUR ET LE PLH

2.1. Prise en compte de l'application de la loi ALUR : encadrement de la constructibilité suite à la suppression du COS et mise à jour du règlement et des nouvelles références au code de l'urbanisme

➢ Les raisons amenant à la modification

Rappel, les incidences de la loi ALUR

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a notamment modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme en supprimant le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.), ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le Plan Local d'Urbanisme.
Entrée en vigueur le 27 mars dernier et d'application immédiate, la suppression du COS et de la possibilité de fixer des tailles minimales de terrain doit être prise en compte dans les procédures en cours, y compris lorsque le projet de PLU a été arrêté ou approuvé.
Pour l'heure, en l'absence de décret, la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains ne remet pas en cause la structure réglementaire par article des documents d'urbanisme.
Les articles 5 et 14 continuent donc d'exister sans qu'ils leur soient possibles de définir de règles spécifiques concernant les deux dispositions supprimées.

En conséquence il s'agit donc de supprimer les dispositions des articles 5 et 14 mises en place et permettre un encadrement de la constructibilité de façon générale des zones UB et UC, la zone UA n'est pas concernée.

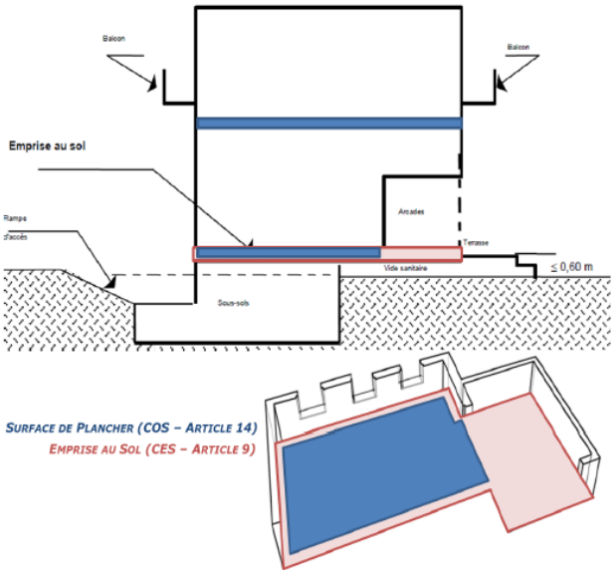
C'est dans une logique d'accroissement de l'offre en logements que le législateur a souhaité supprimer le COS et la taille minimale des parcelles avec la loi ALUR, jugeant ces outils réducteurs et peu adaptés aux exigences du développement durable et aux objectifs de modération de consommation d'espace.
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 pour encadrer la croissance urbaine au regard des capacités d'accueil du territoire (voiries, réseaux, équipements, etc.), plus que pour limiter les droits à construire.

Un changement d'unité de mesure

Avec la disparition du COS disparaît 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 ALUR », ou à terme des mesures compensatoires, les auteurs de PLU sont 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 consiste donc à garder à l'esprit les différences induites par le changement d'unité de mesure : on pense notamment 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 : 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.

Illustration des termes surface de plancher et de l'emprise



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.

Il est proposé ainsi de tenter de cerner l'évolution possible de la constructibilité des zones suite à la suppression du COS, afin d'envisager la manière avec laquelle l'actuel projet de première modification pourrait proposer de nouveaux outils d'encadrement de l'urbanisation et des formes urbaines.
Ces coefficients d'encadrement sont principalement l'emprise au sol (article 9) et le coefficient d'espaces verts ou non-artificialisés (article 13).

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.

Les deux tableaux établis ci-dessous ont pour objectif de démontrer que l'encadrement de la suppression du COS n'a pas pour vocation d'empêcher la densification du bâti sur les zones UB et UC mais plutôt d'encadrer la constructibilité et préserver la forme urbaine dans le respect :

- des objectifs de croissance fixés par les documents cadres (SCoT et PLH notamment)
- des objectifs communaux fixés dans le PADD ;

La zone UB a vocation principale d'habitat, l'urbanisation s'est développée traditionnellement sous la forme d'habitat individuel et plus récemment sous forme d'opérations collectif groupé. L'objectif établi dans le règlement est de préserver l'urbanisation de première couronne du centre-ville et favoriser une diversité d'habitat.

La zone UC constitue un ensemble d'habitat individuel plus aéré et à très faible densité. Les dispositions du règlement sont prévues afin de favoriser la préservation d'un habitat individuel très aéré et à faible densité.

Les chiffres présentés doivent être pris comme une base de calcul, 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. Outre la question de l'accueil des populations et des densités, il nous tient de garder à l'esprit que **l'adaptation des règles de gabarit répond également à une volonté de préserver les formes urbaines existantes.**

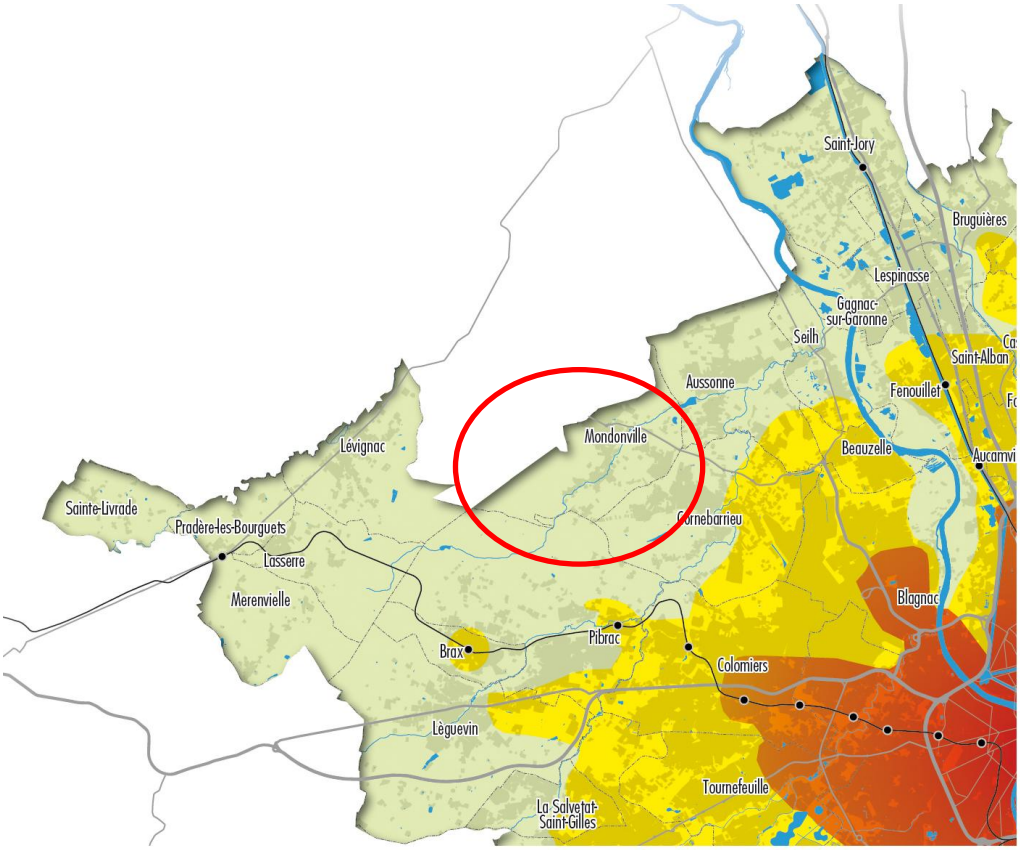
Les coefficients de pondération utilisés sont principalement l'emprise au sol (article 9) et le coefficient d'espaces verts ou non-artificialisés (article 13). Le recours à des coefficients d'espaces verts est essentiellement dans le but de pouvoir garantir la non imperméabilisation totale des terrains.

L'étude suivante se base sur une expertise de l'ensemble des zones UB, UBa, UBb, UBc UC, UCa du PLU de Mondonville, s'appuyant notamment sur des projections appliquées à des parcelles de taille moyenne représentatives, par leur taille et leurs caractéristiques.

Pour rappel, les calculs utilisés pour réaliser ces projections sont établis sur la base :
- de 20% de superficie consacré aux voiries, accès, locaux techniques, etc. ;
- de 20% murs et de locaux annexes, etc. (ce qui est compris dans l'emprise au sol mais sans création de surface de plancher)
- avec une moyenne estimée de 90m² par logement

Les propositions d'encadrement de la forme urbaine proposées au travers des coefficients d'emprise au sol et d'espace vert, s'inscrivent également en cohérence avec les orientations du PADD du PLU approuvé, avec notamment la maitrise de l'accueil des habitants dans un cadre de développement répondant aux objectifs de maitrise de la croissance sur la commune dans le respect des orientations du SCOT pour la commune de Mondonville, située en territoire de développement mesuré.

Extrait SCoT approuvé mars 2012



➢ Les simulations d'évolution de la constructibilité par zone /secteurs et proposition d'encadrement des formes urbaines

ZONAGE	UB PLU approuve le 11.04.2013 Foncier de taille allant de 500 à 25 000 m²			
SOUS-ZONAGE	**UB** 148 hectares 1ère couronne Nord-Ouest Centre-ville	**UBa** 3 hectares Habitat individuel non desservi par le réseau collectif d'assainissement	**UBb** 4 hectares Trame verte située dans le corridor écologique	**UBc** 2,4 hectares Secteur à caractère commercial centre-ville
REGLES PLU OPPOSABLE				
Article 5 : Caractéristiques des terrains (surface minimale)	NR	**2 000m²** si rejet vers le milieu hydraulique superficiel et **1 000m²** si rejet par infiltration dans le sol	NR	NR
Article 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies privées	1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :15 mètres de la limite d'emprise de : la RN 224, la RD 1 et la piste dédiée 2- Cas particuliers			
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	1- Au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres + Cas particuliers			
Article 9 : Emprise au sol	**NR**	**NR**	**30% de la superficie totale de l'unité foncière**	**NR**
Article 10 : Hauteur	7 mètres	7 mètres	9 mètres	7 mètres
Article 13 : Espaces libres et verts à créer	**NR excepté les unités foncières situées le long du Gagéa à 30%**	**NR**	**NR excepté les unités foncières situées le long du Gagéa à 30%**	**NR**
Article 14 : COS	**0.3**	**0.15**	**0.2**	**0.5**

UB SIMULATION DE CONSTRUCTIBILTE ET EVOLUTION PLU			
	UB  **Pour terrain 800m²**	**UB**  **Pour terrain 1500 m²**	**UB**  **Pour un terrain 12 000m²(*route de la forêt de Bouconne)***
PLU avant suppression du COS (loi ALUR)	COS=0.3 **240m² SP** **(3 logements environ)**	COS= 0.3 **450 m² SP** **(6 logements environ)**	COS= 0.3 **3600 m² SP** **(45 logements environ)**
PLU sans COS (après entrée en vigueur loi ALUR)	800 m²x0.8(1)= 640m² d'emprise au sol potentiel 640m² SP 640 x2niveaux X0.8(2)= 1025m² SP **(soit 13 logements environ)** *Constructibilité potentielle X 4*	1500 m²x0.8(1)= 1200m² d'emprise au sol potentiel 1200 m²x2niveaux X0.8 (2) = 1920m² SP **(soit 24 logements environ)** *Constructibilité potentielle X 4*	12000x0.8(1)= 9600m² 9600 m²-450 m² (3)= 9150m² d'emprise au sol potentiel x2niveaux X0.8 (2) = 14640m² SP **(soit 183 logements environ)** *Constructibilité potentielle X 4*
1ère modification du PLU, il est proposé un encadrement de la constructibilité de la zone UB avec : **Coefficient d'emprise au sol /CES à 0.40** **+** **coefficient d'espace vert /C EV à 0.30**			
PLU avec instauration d'un CES Et Espaces verts	**CES=0.4** 800 m²x0.4= 320m² d'emprise au sol potentiel 320 m²x2 niveaux x0.8(2)= 512m² SP **(soit 6 logements environ)**	**CES=0.4** 1500 m²x0.4=600m² d'emprise au sol potentiel 600 m²x2niveaux X0.8(2)= 960m² SP **(soit 12 logements environ)**	**CES=0.4** 12000X0.4= 4800m² 4800 m²- 450 m² (3)= 4350m² d'emprise au sol potentiel X2niveaux X 0.8(2)= 6960 m²SP **(soit 87 logements environ)**

(1) 0.8 revient à déduire 20% de **surfaces dédiées aux voiries, circulation et accès**
(2) 0.8 revient à déduire 20% de **murs, locaux et annexes**… permettant de calculer la surface plancher
(3) 450m² de **parkings au sol (environ 30 places)** pour les terrains de grande surface

Dans l'ensemble, l'évolution potentielle consécutive à la suppression du COS aboutit au quadruplement de la constructibilité de la zone UB. L'objectif est dès lors, d'ajuster les règles pour préserver les formes urbaines de la zone UB, territoire de 1ère couronne du centre-ville favorisant une densité et une diversité habitat, d'équipements et de services , ceci dans le respect de objectifs de croissance, de l'équilibre communal et du SCOT . Une évolution des règles est donc proposée par l'introduction d'un coefficient d'emprise au sol de 0,4 ainsi qu'un coefficient d'espaces verts de 0,30, ce dernier permettant en outre de garantir la non imperméabilisation totale des terrains.

	UBa, UBb, UBc SIMULATION CONSTRUCTIBILTE ET EVOLUTION DU PLU		
	UBa **Pour terrain 1500m²** 	**UBb** **Pour terrain** **1500 m²** 	**UBc** **Terrain commercial** **13 000m²** 
PLU avant suppression du COS (loi ALUR)	COS=0.3 **240m² SP** **(3 logements)**	COS= 0.3 **450 m² SP** **(6 logements environ)**	SANS OBJET (à destination commerciale non concerné par l'habitat)
PLU sans COS (après entrée en vigueur loi ALUR)	800 m²x0.8(1)= 640m² d'emprise au sol potentiel 640 m² SP 640 m²x2niv.x0.8(2)= **1025m² SP** **(soit 13 logements environ)**	1500 m²x0.8(1)= 1200m² d'emprise au sol potentiel 1200 m²x2niv.x0.8 (2) **= 1920m² SP** **(soit 24 logements environ)**	
1ère modification du PLU, il est proposé un encadrement de la constructibilité avec : **Introduction de coefficient d'emprise au sol /CES en UBa de 0.4.** **En UBb le CES au PLU approuvé est maintenu = 0,3** **+** **Introduction de Coefficient d'espace vert / CEV à 0,15 en UBa et UBb**			
PLU avec instauration d'un CES Et Espaces verts	**UBa** CES=0.4 Espaces verts : 15% sauf le long du Gagea 30% 1500 m²x0.4= 600m² d'emprise au sol potentiel 600 m²x2 niv.x0.8(2) **= 960m² SP** **(soit 12 logements environ)**	**UBb** CES=0.3 Espaces verts: 15% sauf le long du Gagea 30.% 1500 m²x0.3=450m² d'emprise au sol potentiel 450 m²x2niv.X0.8(2) = **720m² SP** **(soit 9 logements environ)**	SANS OBJET (à destination commerciale non concerné par l'habitat)

(1) 0.8 revient à déduire 20% de **surfaces dédiées aux voiries, circulation et accès**
(2) 0.8 revient à déduire 20% de **murs, locaux et annexes**… permettant de calculer la surface plancher
(3) 450m² de **parkings au sol (environ 30 places)** pour les terrains de grande surface

Dans l'ensemble, l'évolution potentielle consécutive à la suppression du COS aboutit au quadruplement de la constructibilité des secteurs UBa et UBb. L'objectif est dès lors, d'ajuster les règles pour préserver les formes urbaines des secteurs UBa et UBb, petits secteurs en continuité du territoire UB de 1ère couronne du centre-ville favorisant une densité et une diversité habitat, d'équipements et de services , ceci dans le respect de objectifs de croissance, de l'équilibre communal et du SCOT . Une évolution des règles est donc proposée par l'introduction d'un coefficient d'emprise au sol de 0,4 en UBa (en UBb , il est inchangé , maintenu à 0,30 , comme au PLU approuvé) ainsi qu'un coefficient d'espaces verts de 0,15 ce dernier permettant en outre de garantir la non imperméabilisation totale des terrains , en maintenant la règle de 0,30 d'espaces verts pour les parcelles situées le long du Gagéa, tel au PLU approuvé, pour conforter la biodiversité le long de ce cours d'eau.

ZONAGE	UC PLU approuve le 11.04.2013	
SOUS-ZONAGE	**UC** **Situé à l'écart du bourg le long du Gagéa** **40 hectares**	**UCa** **Situé au lieudit « Cussec »** **en marge de la commune** **9 hectares**
REGLES PLU OPPOSABLE		
Article 5 : Caractéristiques des terrains	NR	**2 000 m²** minimum si dispositif d'assainissement collectif autonome avec rejet vers le milieu hydraulique superficiel, puits d'infiltration avec un seul logement par unité foncière et **1 000 m²** pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol, avec un seul logement par unité foncière.
Article 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies privées	**6 mètres** de la limite d'emprise des voies	
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	**1-** Au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à **4 mètres** **<u>Cas particuliers</u>** (…)	
Article 9 : Emprise au sol	**30%** de la superficie totale de l'unité foncière	
Article 10 : Hauteur	**7 mètres** comptée sur sablière ou acrotère	
Article 13 : Espaces libres et verts à créer	**40%** minimum aménagé en espace vert	
Article 14 : COS	0.2	0.15 majoré à 0.3 si assainissement collectif

UC et UCa SIMULATION DE CONSTRUCTIBILITE ET EVOLUTION DU PLU				
	UC		**UCa**	
	Terrain 1000m² UC	**Terrain 1500m² UC**	**Terrain 1000m² UCa**	**Terrain 1500 m² UCa**
PLU avant suppression du COS (loi ALUR)	**COS= 0.2 200m² SP** **(2-3 logements)**	**COS=0.2 300m² SP** **(3-4 logements)**	**COS=0.15 150m² SP** **(2 logements)**	**COS= 0.15 225 m² SP** **(3 logements)**
PLU sans COS **(après entrée en vigueur loi ALUR)**	1000 m²x0.8(1)= 800m² d'emprise au sol potentiel 800m² SP x2niveaux X0.8(2)= 1280m² SP **(soit 16 logements environ)**	1500 m²x0.8(1)= 1200m² d'emprise au sol potentiel 1500m² SP x2niveaux X0.8(2)= 1920m² SP **(soit 24 logements environ)**	1000 m²x0.8(1)= 800m² d'emprise au sol potentiel X2niveaux X0.8 (2) = 1280m²SP **(soit 16 logements environ)**	1500 m²x0.8(1)= 1200m² d'emprise au sol potentiel X2niveaux0.8(2) = 1920m² SP **(soit 24 logements environ)**
1ère modification du PLU, il est proposé un encadrement de la constructibilité avec : Sans changement par rapport au PLU approuvé en UC : Coefficient d'emprise au sol /CES à 0.30 et Espace vert /EV à 0.40 L'introduction d'un Coefficient d'emprise au sol /CES en UCa : à 0.15. Espace vert /CEV à 0.40 inchangé par rapport au PLU approuvé				
PLU avec instauration d'un CES Et Espaces verts	CES=0.3 Espaces verts :40% 1000 m²x0.3= 300m² d'emprise au sol potentiel 300 m² x2 niveauxX0.8(2)= 480m² SP **(soit 6 logements environ)**	CES=0.3 Espaces verts:40% 1500 m²x0.3= 450m² d'emprise au sol potentiel 450X2 niveauxX0.8(2)= 720 m² SP **(soit 9 logements environ)**	**CES= 0.15** Espaces verts:40% 1000 m²x0.15= 150m² d'emprise au sol potentiel 150 m² X2niveauxX0.8(2) = 240m² SP **(soit 3 logements environ)**	**CES=0.15** Espaces verts:40% 1500 m² x0.15= 225m² d'emprise au sol potentiel 225 m² X2niveaux X0.8(2)= 360m² SP **(soit 4-5 logements environ)**

(1) 0.8 revient à déduire 20% de **surfaces dédiées aux voiries, circulation et accès**

(2) 0.8 revient à déduire 20% de **murs, locaux et annexes**… permettant de calculer la surface plancher

(3) 450m² de **parkings au sol (environ 30 places)** pour les terrains de grande surface

Dans l'ensemble, l'évolution potentielle consécutive à la suppression du COS aboutit en UC au quintuplement de la constructibilité et en UCa à la multiplication par 8. L'objectif est dès lors, d'ajuster les règles pour préserver les formes urbaines d'un, territoire constitué d'habitat aéré à faible densité où l'enjeu est de limiter l'étalement de cet secteur et préserver la continuité écologique du Gagéa en cohérence avec le PADD et le SCoT. En UC, les règles pour répondre à ces objectifs de préservation de forme urbaine aérée (en cohérence avec le PADD) étaient déjà établies au PLU approuvé, elles restent inchangées. En UCa , petit secteur d'assainissement autonome , il est proposé l'introduction d'un coefficient d'emprise au sol volontairement très faible de 0,15 pour limiter l'accueil dans ce secteur éloigné du centre-ville , avec le maintien du coefficient d'espaces verts de 0,4 déjà existant au PLU approuvé, ce dernier permettant en outre de conforter la biodiversité le long de ce cours d'eau.

➢ Les modifications apportées au règlement

- **En Zone UB, UBa, UBb, UBc**

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Sans objet pour UB et UBb.~~
~~Dans le Secteur UBa et en l'absence de desserte par le réseau public d'assainissement collectif, pour être constructible (conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe) tout terrain devra disposer d'une superficie :~~

- ~~au moins égale à 2000 m².pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration, avec un seul logement par unité foncière~~
- ~~au moins égale à 1000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol, avec un seul logement par unité foncière~~

~~Cependant, si le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, ces dispositions ne s'appliquent plus.~~
~~Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau. Elles ne s'appliquent pas non plus pour la création d'annexes liées à l'habitat.~~

SANS OBJET

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle, des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.

2 - L'emprise au sol des constructions :

- sans objet ~~-~~pour le~~s~~ secteur~~s UB, UBa et~~ UBc
- ne peut excéder ~~30%~~ 40% de la superficie totale de l'unité foncière en zone UB, ~~UBb.~~ et secteur UBa
- ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UBb

3- Pour les piscines non couvertes, l'emprise de la fosse n'est pas prise en compte.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

3- Espace verts et plantations dans le périmètre du corridor écologique

En zone UB, les unités foncières doivent prévoir un minimum de 30% d'espaces verts.

En zone UBa, UBb et UBc, les unités foncières doivent prévoir un minimum de 15% d'espaces verts.

Pour les unités foncières localisées le long du Gagéa, les unités foncières doivent prévoir un minimum de 30% d'espaces verts. Ces unités foncières doivent prévoir l'aménagement d'espaces verts plantés en priorité en bordure du Gagéa, dans la bande délimitée par le corridor écologique défini dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :~~

~~Secteur UB = 0,30.~~
~~Secteur UBa = 0,15. Toutefois si le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement le COS est à 0,30.~~
~~Secteur UBb : 0,20~~
~~Secteur UBc : 0,50.~~

SANS OBJET

- **<u>En Zone UC, UCa</u>**

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Sans objet pour l'ensemble de la zone UC.~~
~~Dans le secteur UCa et en l'absence de desserte par le réseau public d'assainissement collectif, pour être constructible, conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, tout terrain devra disposer d'une superficie :~~

- ~~au moins égale à 2000 m².pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration, avec un seul logement par unité foncière~~
- ~~au moins égale à 1000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol, avec un seul logement par unité foncière~~

~~Cependant, si le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, ces dispositions ne s'appliquent plus.~~
~~Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau. Elles ne s'appliquent pas non plus pour la création d'annexes liés à l'habitat.~~

SANS OBJET

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle, des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.

~~2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.~~

2 - L'emprise au sol des constructions :
- ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière en zone UC
-ne peut excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière en zone UCa

3- Pour les piscines non couvertes, l'emprise de la fosse n'est pas prise en compte.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Secteur UC = 0,20.~~
~~Secteur UCa = 0,15. Toutefois si le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement le COS est à 0,20.~~
SANS OBJET

- **En zone A**

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

~~Conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie de :~~

~~. 2 000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration~~

~~. 1 000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau. Elles ne s'appliquent pas non plus pour la création d'annexes liées à l'habitat.~~

SANS OBJET

- **Mise à jour des références au code de l'urbanisme suite application ALUR**

Enfin, dans le cadre d'une réactualisation du règlement suite à l'entrée en application de la loi ALUR, les articles suivants du Code de l'Urbanisme seront remplacés dans toutes les zones concernées du PLU :

- L'article L123-1-5-16 devient l'article L 123-1-5 II 4 du code de l'urbanisme
- L'article L123-1-5 7° devient l'article L 123-1-5 2° du code de l'urbanisme

2.2. Renforcement des règles concernant l'accueil du logement locatif social dans le règlement, au regard du PLH

➢ Les raisons amenant à la modification

Comme évoqué précédemment, la commune fait état d'un retard en matière de création de logement locatif social. Au 1er janvier 2014 le pourcentage de logements locatifs sociaux sur la commune est de 10,18 %.

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Toulouse Métropole la commune de Mondonville doit répondre aux objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS).

La loi du 18 janvier 2013 relative à la Mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, impose 25% de logements locatifs sociaux, objectif 2025. Elle fait ainsi évoluer l'objectif fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui disposait d'un objectif de mixité sociale avec obligation de 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants, objectif 2020.

Aussi, afin de pallier la carence de logement locatif social et de mettre en œuvre le nouvel objectif de la loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement, le confortement des outils de production de logement social qui existent déjà dans le PLU de Mondonville approuvé le 11 avril 2013 semble nécessaire ainsi que leur introduction dans la zone UC.

A ce jour, seules les zones UA et UB sont, pour parties, dotées d'outils de secteur de mixité sociale (SPL) qui se traduisent aux articles 2 du règlement écrit. Un minimum de 25 % de logements sociaux est exigée pour des opérations d'habitat supérieures ou égales à 8 logements ou 500m² de Surface de Plancher en zone UA (en dehors du périmètre de l'Orientation d'Aménagement (OA « Centre-Ville ») et UB (exceptés les sous-secteurs UBa, UBb et Ubc).

La zone UC et son sous-secteur UCa ne sont pas soumises à cette réglementation, car considérés initialement à la dernière révision du PLU, comme des secteurs éloignés du centre-ville. Toutefois, aujourd'hui, avec la disparition du COS et du foncier encore disponible non négligeable, il est important d'introduction une obligation de mixité sociale pour éviter également de cumuler du rattrapage par la suite à l'échelle de la commune.

L'orientation d'aménagement du Centre-Ville, fixe sur l'ensemble de son périmètre, un objectif global de 25 % environ de logements locatifs sociaux en sachant que toutes les opérations de plus de 15 logements doivent comporter du logement locatif social.

Au regard des objectifs du triennal du PLH et des études menées lors de la modification en cours du PLH, il est donc proposé de renforcer les règles déjà existantes au PLU en zone UA (hors OA « Centre-Ville » et UB (exceptés les sous-secteurs UBa, UBb et UBc) en application de l'article L.123-1-5 II 4° (initialement L. 123-1-5, 16°) afin de mieux accompagner l'augmentation globale du parc de logement tout en continuant à s'assurer d'une répartition équilibrée de la production de Logements Locatifs Sociaux sur la commune.
Ainsi, il est proposé :

- une augmentation de la part en Logements Locatifs Sociaux dans les opérations d'habitat : passage de 25 % à 30 %.
- une diminution du seuil de déclenchement, passage de ≥500 m² de Surface de Plancher à ≥300 m² Surface de Plancher.

Par contre, les règles existantes dans l'OA « Centre-Ville » sont maintenues en l'état car elles participent au bon équilibre de faisabilité de cette opération.

En outre, il est proposé d'introduire cette règle à la zone UC ainsi que son sous-secteur UCa.

Afin de d'appliquer cette règle à l'ensemble des opérations autorisées dans la commune y compris les divisions foncières, il sera appliqué une disposition pour les permis d'aménager ou déclaration préalable de division foncière de plus de 2 lots en mentionnant dans le règlement écrit que la surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots et devra figurer sur le plan masse de l'opération.

➢ Les modifications apportées au règlement

- **En Zone UA**

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

1 En zone UA, hors périmètre de l'orientation d'aménagement du centre-ville, repéré au document graphique, en application de l~~'article L.123.1.5.16~~ l'article L123-1-5 II 4 du Code de l'Urbanisme, ~~les opérations d'habitat supérieures ou égales à 8 logements ou 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.~~ les opérations d'habitat supérieures ou égales à 3 logements ou 300m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30% de la surface de plancher du programme à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et qui propose la variété des formes de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS).
Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable de plus de 2 lots, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération".

- **En Zone UB**

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

1 - En zone UB (excepté UBa, UBb et UBc), en application de ~~l'article L.123.1.5.16~~ l'article L123-1-5 II 4 du Code de l'Urbanisme, ~~les opérations d'habitat supérieures ou égales à 8 logements ou 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.~~ les opérations d'habitat supérieures ou égales à 3 logements ou 300m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30% de la surface de plancher du programme à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et qui propose la variété des formes de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS).

Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable de plus de 2 lots, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

- **<u>En Zone UC</u>**

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

1 - En zone UC et UCa en application ~~l'article L.123.1.5.16~~ l'article L123-1-5 II 4 du Code de l'Urbanisme, ~~les opérations d'habitat supérieures ou égales à 8 logements ou 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.~~ les opérations d'habitat supérieures ou égales à 3 logements ou 300m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30% de la surface de plancher du programme à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et qui propose la variété des formes de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS).

Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable de plus de 2 lots, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

OBJET 3 - ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES ET MISES A JOUR

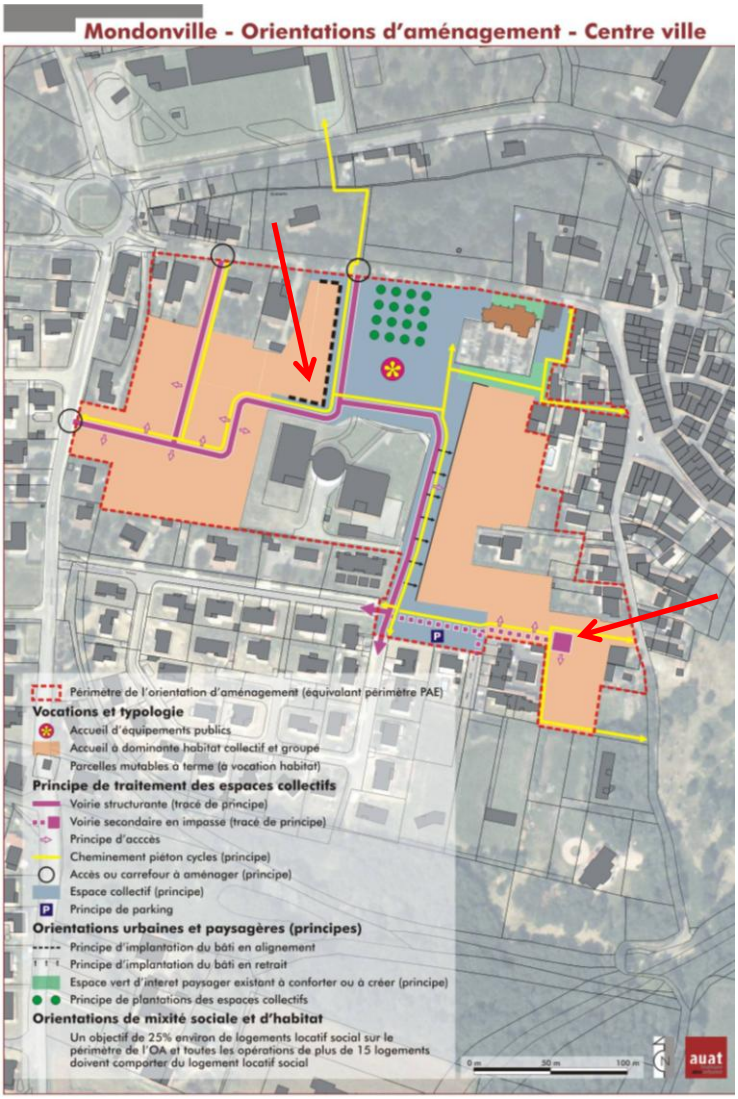
3.1. Adaptation de l'orientation d'aménagement du centre-ville

➢ Les raisons amenant à la modification

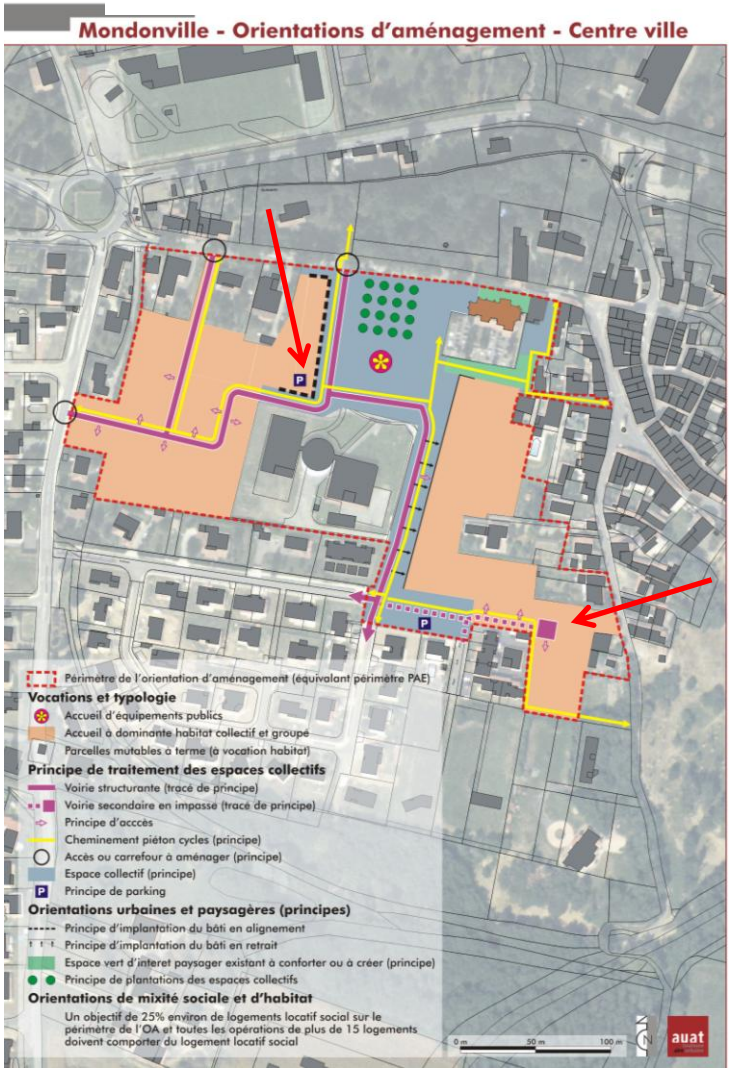
Les modifications de cette orientation visent à adapter le document suite à la mise en œuvre du projet centre et des besoins nouveaux apparus. En effet il s'agit d'actualiser le document d'une part par la suppression d'un cheminement piéton, en cohérence avec la suppression de l'emplacement réservé N°5, en raison d'un terrain naturel qui empêche la faisabilité technique. D'autre part, il s'agit d'ajuster la représentation du cheminement piéton vélos (au nord de l'orientation d'aménagement) reliant ce projet au centre commercial, car le tracé précis n'est pas encore défini. Par ailleurs, pour répondre aux besoins en stationnement public, il est proposé de créer une offre de supplémentaire sur les espaces publics, identifiée sur l'orientation d'aménagement. Les modifications proposées ne remettent pas en cause l'orientation d'aménagement et restent en cohérence avec le PADD et le règlement graphique.

➢ Les modifications de l'orientation d'aménagement

PLU approuve le 11.04.2013



PLU en cours de modification



3.2. Introduction d'obligations de stationnement pour les vélos dans les zones UA, UB, UC et 1AU

➢ Les raisons amenant à la modification

L'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme stipule que le règlement du PLU doit fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. Les normes de stationnements imposeront désormais la prise en compte des deux-roues non-motorisés, conformément aux dispositions issues du Grenelle de l'Environnement et de l'entrée en vigueur loi ALUR.
Chaque type de destination défini au Code de l'Urbanisme devra donc, au-delà d'une certaine importance, prévoir des places de stationnement pour les vélos afin d'encourager les usagers à casser certaines de leurs habitudes en facilitant le recours aux deux-roues.
Les seuils proposés s'appuient sur des retours d'expérience dans la mesure où ils font écho aux dispositions règlementaires déjà mise en place sur d'autres communes de Toulouse Métropole.
La procédure de modification doit par conséquent réglementer le stationnement pour les vélos et fixer un seuil minimal. Il est ainsi proposé :

- à partir de 300 m² de surface de plancher ou de 3 logements pour les opérations d'habitat : 1 emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

- à partir de 100 m² de surface de plancher pour les opérations de bureaux : 1 emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

➢ Les modifications apportées au règlement

- **En Zone UA, UB et UC et 1AU**

ARTICLE UA-UB-UC aux articles 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

2- Stationnement des vélos

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

- à partir de 300m² de surface de plancher ou de 3 logements pour les opérations d'habitat, la réalisation d'un emplacement pour le stationnement des vélos sera obligatoire à raison de 2% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- à partir de 100m² de surface de plancher pour les opérations de bureaux : 1 emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2% de la surface de plancher avec un minimum de 10m²

3.3. Harmonisation des dispositions relatives à l'accueil des piscines

➢ Les raisons amenant à la modification

Le corridor écologique du SCOT délimité dans le règlement graphique au titre du L.123-1-5.2° du Code de l'Urbanisme, s'étend le long du ruisseau du Gagea et concerne plusieurs zones déjà urbanisées (UB, UBb et UC). Les articles 1 et 2 du règlement relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition, réglementent de façon stricte l'urbanisation dans le périmètre du corridor écologique impactant ces zones en interdisant les constructions nouvelles. Cette disposition a pour finalité la préservation de l'environnement et l'écosystème du Gagéa.

Hors, des habitations sont déjà présentes au sein de ce périmètre du corridor écologique en UB et en UC et la disposition en l'état actuelle de l'article 1 ne leur permet pas d'aménager une piscine, toutefois, les extensions des constructions existantes sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante.

Par conséquent, dans une logique d'harmonisation et d'adaptation aux besoins d'un tissu déjà construit, la modification du PLU propose de pouvoir accueillir des piscines. Cette disposition ne compromettra pas l'objectif de préservation du corridor écologique.

D'autre part, les différentes zones du PLU prévoient une réglementation différente concernant les règles d'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques (Article U6) et aux limites séparatives (Article 7). Dans une logique d'harmonisation des règles, notamment en référence à celle existante en UB6 et UB7, il est proposé à travers cette procédure de modification une implantation des piscines à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et emprises publiques sur l'ensemble des zones du PLU concernées.

➢ Les modifications apportées au règlement

ARTICLE UB, UBC et A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le périmètre du corridor écologique délimité dans le règlement graphique au titre du ~~L.123.1.5.7~~ L 123-1-5 2° du CU, les constructions nouvelles, à l'exception des piscines (à compter de la date d'approbation du présent règlement) sont interdites.

ARTICLE UA 6- UC6- N6-A6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

…

3 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de ~~4 mètres~~ 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE UA 7, UC 7 –N7- A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

….

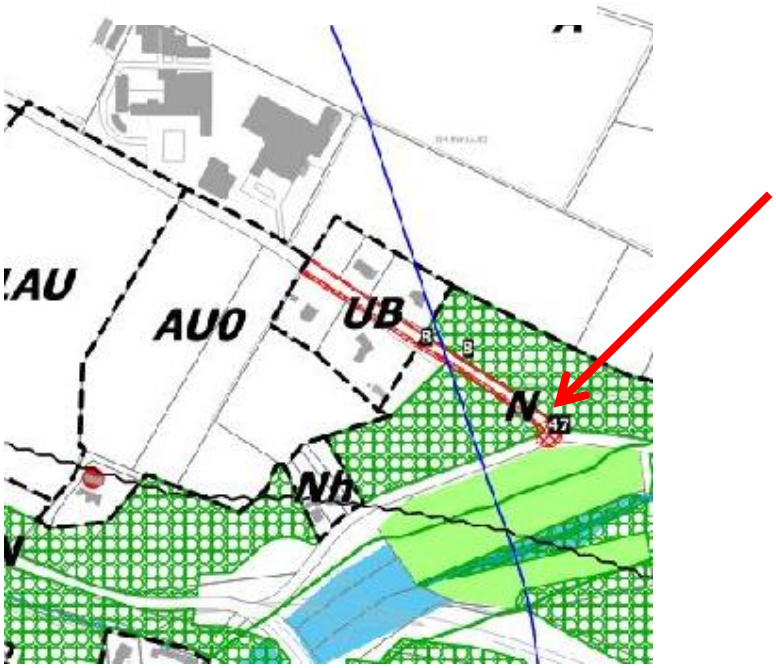
4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de ~~4 mètres~~ 2 mètres de la limite séparative

3.4. Mise à jour des emplacements réservés

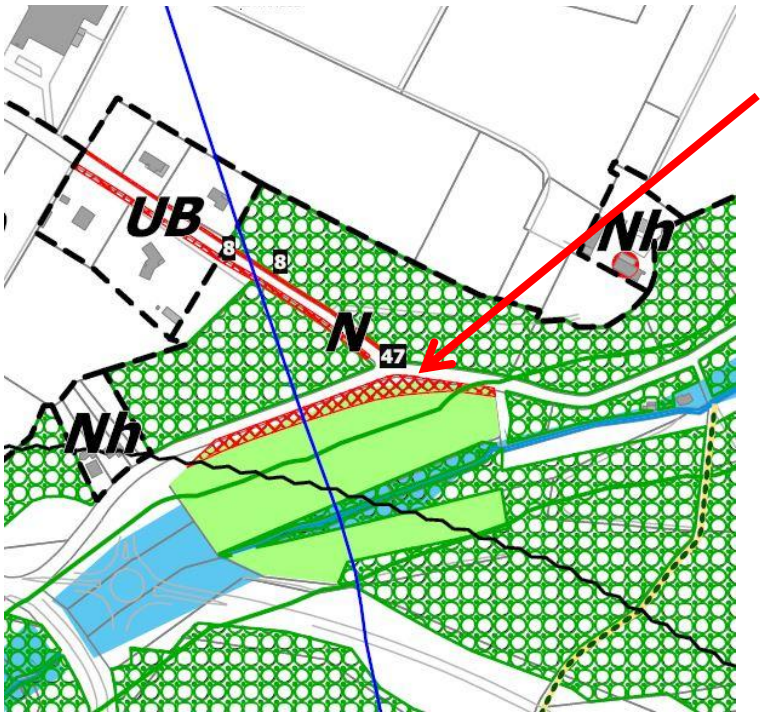
➢ Modification d'emplacements réservés

ER47 : L'emplacement réservé ER 47 pour permettre un aménagement sécurisé du carrefour entre la Route d'Aussonne et le chemin de Panedautes est modifié pour prévoir un système de tourner-à gauche au lieu d'un carrefour giratoire initialement au PLU approuvé.

PLU approuve le 11.04.2013

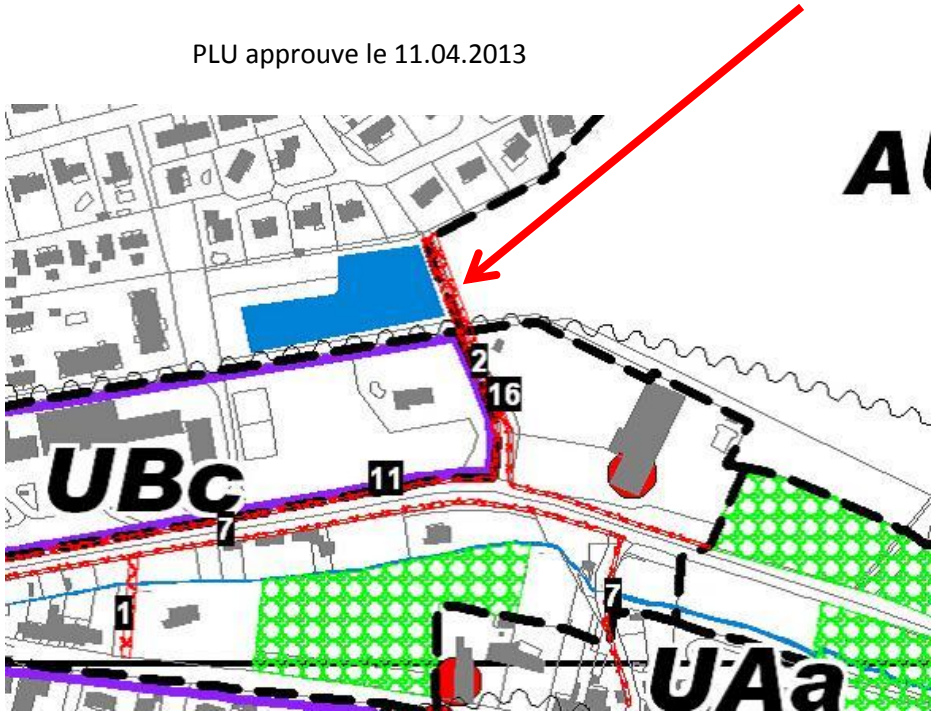


PLU en cours de modification

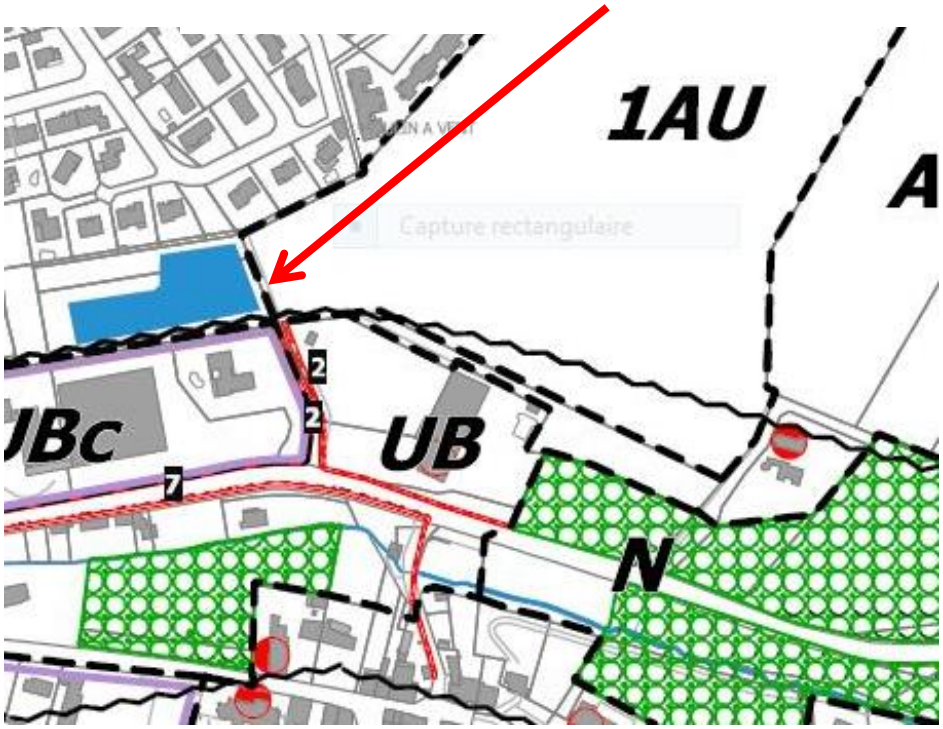


ER2 :
La modification de cet emplacement réservé a pour objectif de supprimer une partie de l'ER situé en 1AU du Moulin qui n'a plus lieu d'être, l'aménagement piétonnier se faisant par l'aménageur privé de la zone du Moulin.

PLU approuve le 11.04.2013



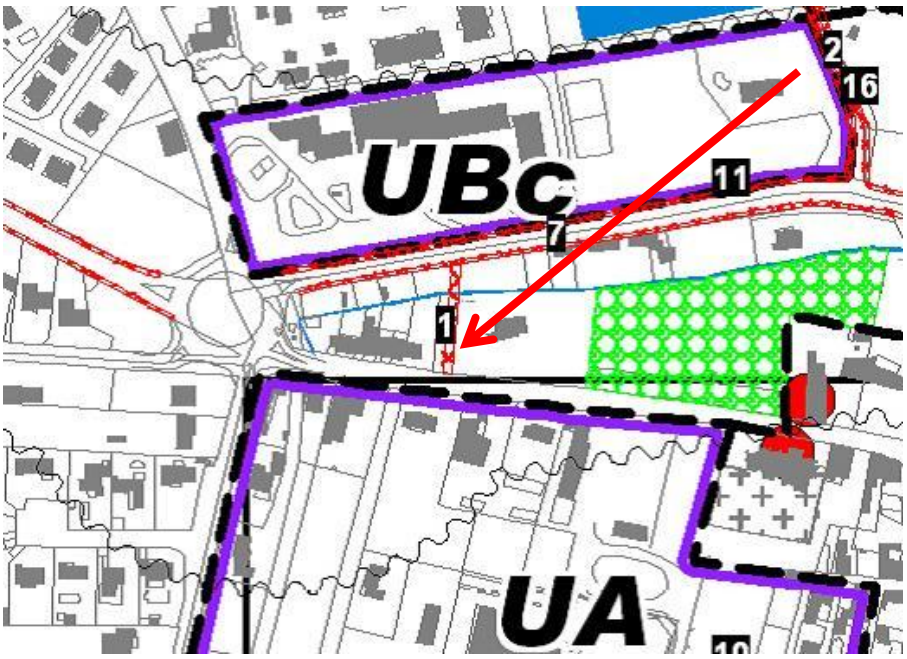
PLU en cours de modification



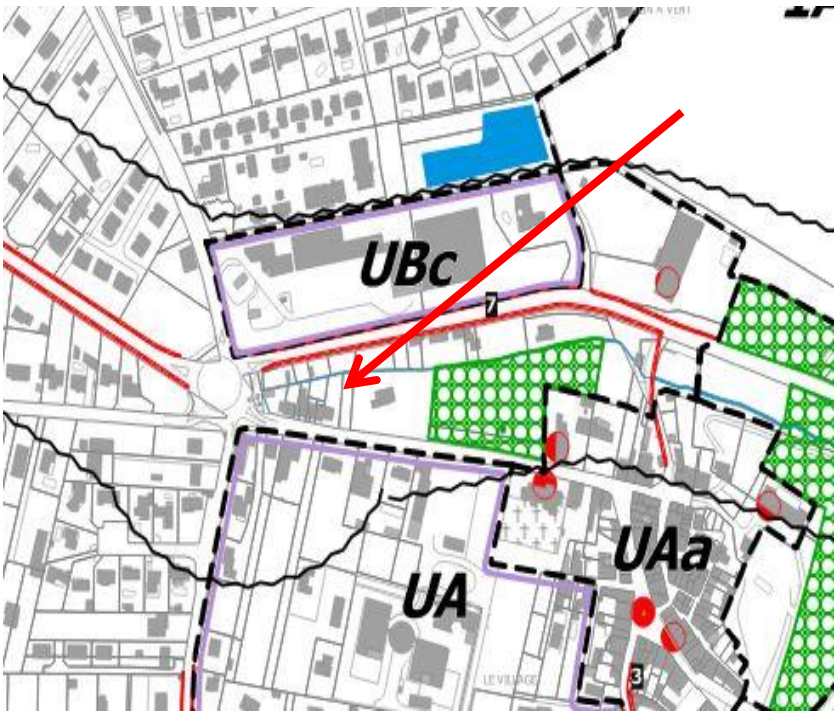
➢ Suppression d'emplacements réservés

ER 1 : La suppression de cet emplacement réservé destiné à créer une liaison piétonne entre la Route de Toulouse et l'avenue de Gascogne est la conséquence de l'acquisition du terrain par la commune. Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

PLU approuve le 11.04.2013



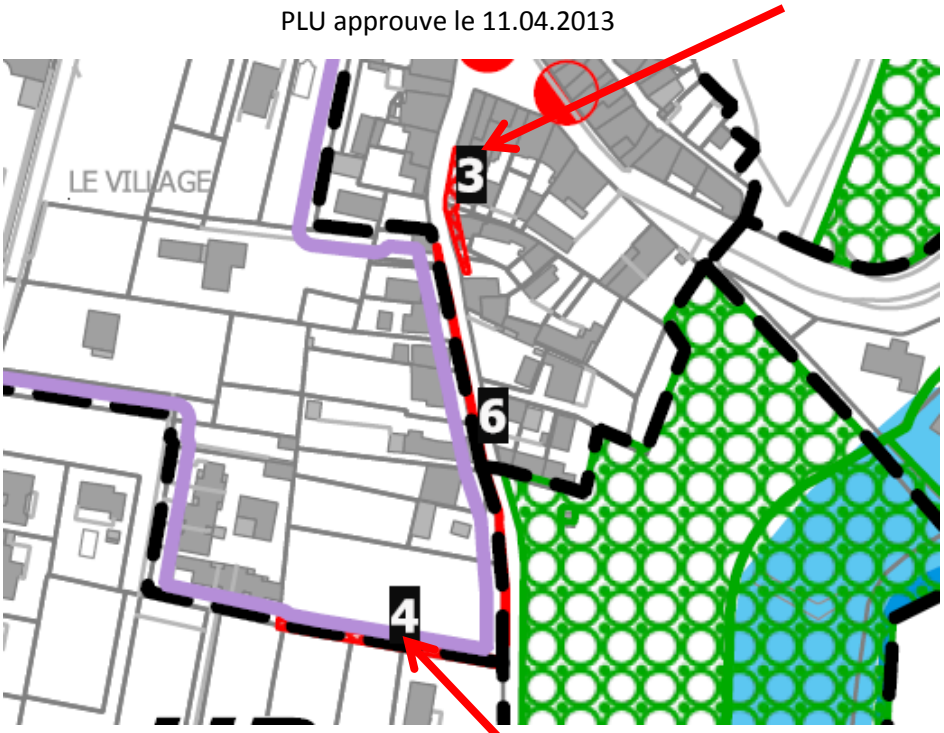
PLU en cours de modification



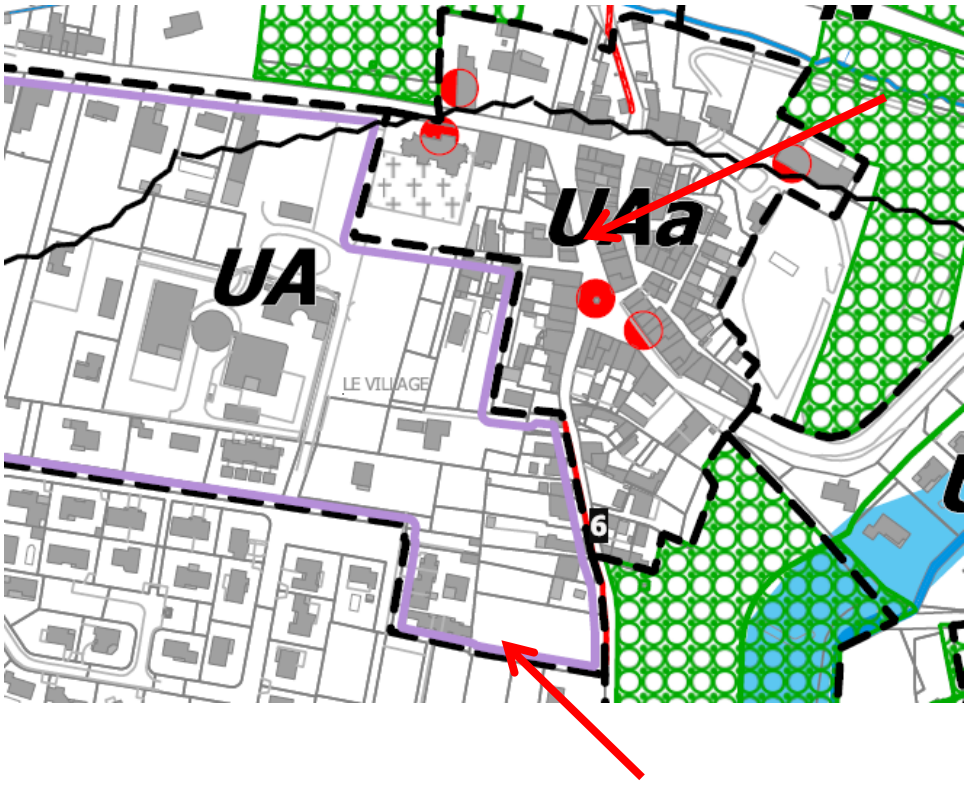
ER.3 : Cet emplacement réservé intitulé aménagement piéton de la rue Porteteny d'une superficie de 131m² est supprimé car le projet est abandonné par Toulouse Métropole.

ER.4 : Cet emplacement réservé a comme objectif la réalisation de la liaison piétonne Chanterelle sur une surface de 215m². Il sera supprimé du document graphique réglementaire mais pas de l'orientation d'aménagement (centre-ville), car en effet, la collectivité souhaite le faire réaliser par l'opérateur privé, intervenant sur ce foncier.

PLU approuve le 11.04.2013

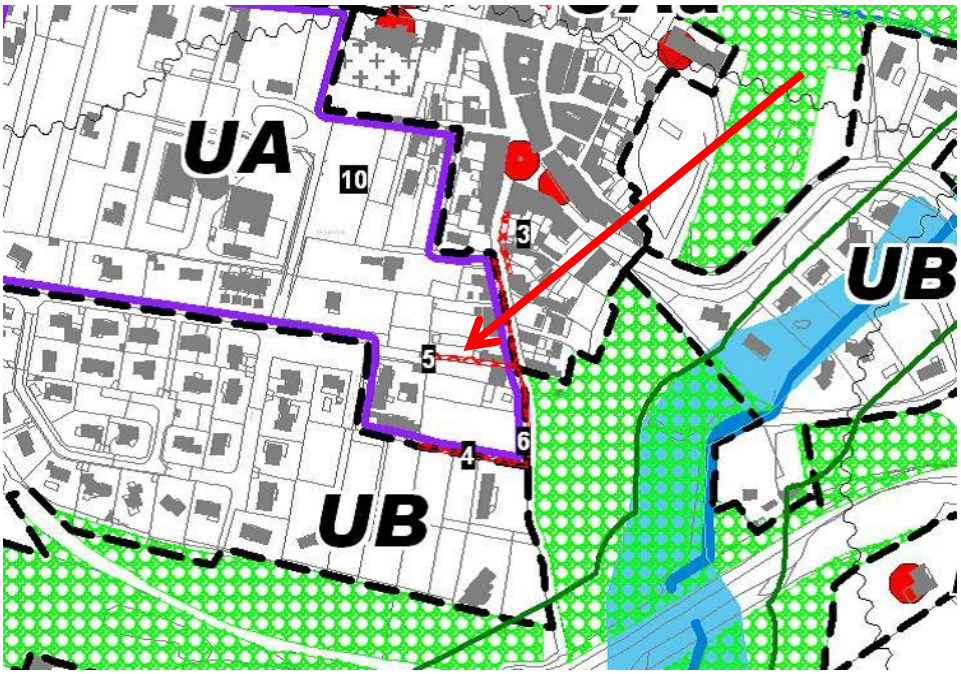


PLU en cours de modification

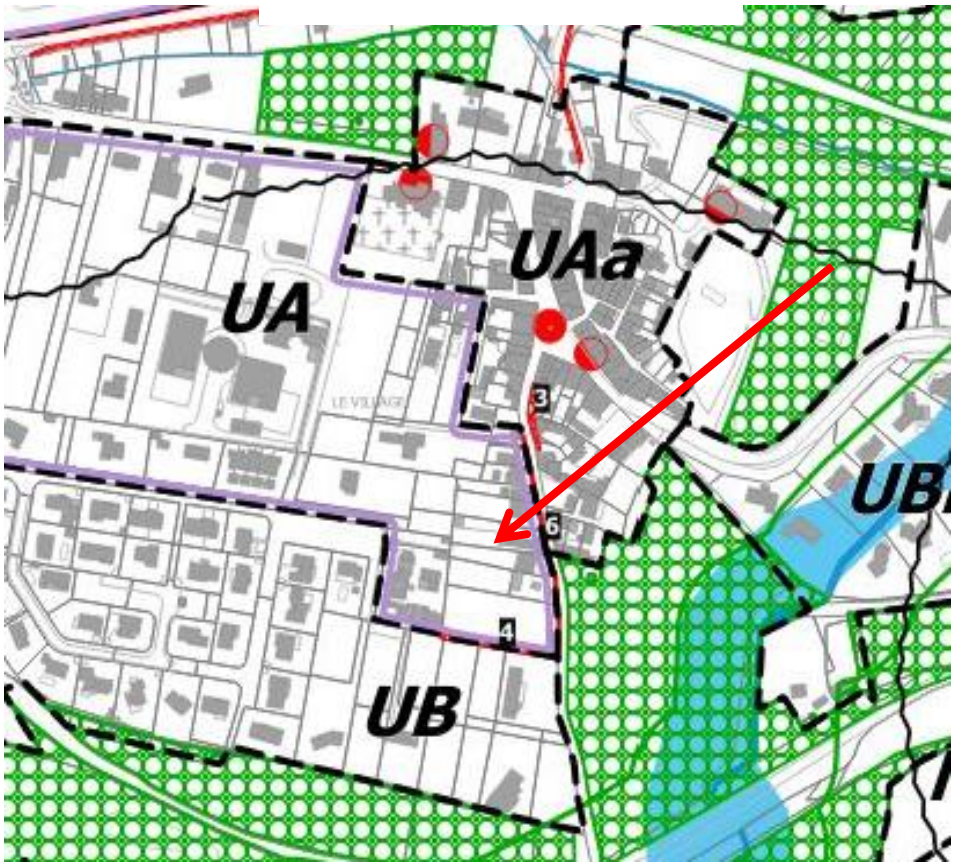


ER 5 : Cet emplacement réservé, destiné à la réalisation d'une future voie piétonne reliant la place Jean Jaurès à la rue Portetany est situé en périmètre d'Orientation d'Aménagement du Centre-Ville. Les contraintes du terrain naturel compromettent la faisabilité de cette liaison piétonne, aussi, il est proposé de le supprimer à la fois dans le document graphique réglementaire et dans l'orientation d'aménagement.

PLU approuve le 11.04.2013



PLU en cours de modification



➢ Rectification d'erreurs matérielles : numéro d'emplacement réservé sur plan de zonage

Des erreurs d'étiquetage ont fait apparaitre certains emplacements réservés en doublon sur le plan de zonage.
Ainsi, les emplacements réservés ci-dessous apparaissent à la fois à leur place initiale mais également à un mauvais emplacement. Ainsi, il est proposé de rectifier ces erreurs graphiques dans cette modification du PLU, il s'agit des emplacements réservés suivants :

Emplacement réservé numéro 15
Il apparait à l'extrémité Ouest de la commune à son emplacement initial afin de permettre une continuité piste cyclable du chemin de Bouconne vers la forêt de Bouconne mais également à une mauvaise place en se retrouvant en doublon à côté de l'emplacement réservé numéro 49. Cette erreur sera corrigée dans la présente modification.

Emplacement réservé numéro 9
Il en est de même pour l'emplacement réservé numéro 9, positionné à son emplacement initial route de Pibrac mais également en doublon, collé au numéro 48. Cette erreur sera corrigée dans la présente modification.

Emplacement réservé numéro 11
Il en est de même pour l'emplacement réservé numéro 11, positionné à son emplacement initial sur la RD 1 mais également en doublon, sur la zone UBc. Cette erreur sera corrigée dans la présente modification.

Emplacement réservé numéro 16
L'emplacement réservé numéro 16 figure également en doublon. Il est positionné à son emplacement initial sur le chemin de Gagéa et également en doublon sur le chemin du Moulin à Vent. Cette erreur sera corrigée dans la présente modification.

3.5. Mise à jour des annexes

➢ Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté du 23.12.2014)

Un nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres a été promulgué par la préfecture de la Haute Garonne le 23 décembre 2014. Il se substitue au précédent. Le périmètre de protection du bruit des voies classées bruyantes est modifié en conséquence sur le document graphique réglementaire.

➢ Notice déchets

Une nouvelle notice déchet est intégrée en annexe, elle se substitue à la précédente notice dans le PLU approuvé.

PARTIE 3

INCIDENCE 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 l'étude environnementale présente dans le rapport de présentation et évalue les éventuelles incidences de la modification sur l'environnement.

3.1. Incidences de l'accueil du projet de secteur du Moulin sur l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUO et la création d'une OA (Orientation d'Aménagement) s'inscrit dans une logique de préservation de l'environnement. Sa situation en continuité avec le cœur de ville permet de conforter un développement radioconcentrique et limiter ainsi toute forme d'étalement urbain.

La création de ce quartier de 280 logements permettra de répondre à un besoin mixte en matière de logements et équipements publics dans une logique de continuité urbaine avec le centre-ville en confortant un urbanisme durable.

La création d'une Orientation d'aménagement sur « Moulin» permettra d'encadrer l'urbanisation future de manière à insérer ce nouveau quartier en continuité du tissu urbain existant et en intégrant des prescriptions d'aménagement qui intègre une gestion des eaux pluviales à la parcelle et le long des voies (mail, fossé, ..) tout en optimisant l'utilisation du bassin existant. Les eaux usées seront récupérées dans les réseaux collectifs d'assainissement.

En outre, en échange d'une densité plus importante, la commune s'est engagée, via Toulouse Métropole, à demander au S.M.E.A.T., la suppression d'au moins un pixel en extension sur son territoire. Aussi, le projet de modification contribue à l'optimisation du foncier et à la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels.

3.2. Incidences au regard de l'actualisation du PLU et des adaptations règlementaires sur l'environnement

- **Incidences de l'adaptation des règles suite à la disparition du COS et de la taille minimale des terrains**

Les modifications apportées visent à consolider l'économie générale du document et à minimiser les impacts potentiellement néfastes de la disparition du COS : artificialisation des sols trop importante, accueil de populations entraînant une surcharge des réseaux, etc. en adaptant le règlement aux formes urbaines et à la croissance démographique attendue en cohérence également avec les objectifs du SCoT. De fait, ces modifications ne présentent pas d'impact significatif sur l'environnement. Elles cherchent au contraire à limiter les impacts potentiellement induits par la suppression du COS.

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

L'augmentation de la part des logements sociaux sur la commune avec un passage de 25% à 30% sur les opérations d'habitat permettra de pallier la carence de logement locatif social et de mettre en œuvre le nouvel objectif de la loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement tout en s'inscrivant dans les objectifs triennaux du PLH. Cette disposition aura un impact favorable sur l'environnement et la mixité sociale, condition sinéquanone du développement durable.

- **Incidences des dispositions relatives au stationnement des vélos et aux piscines**

La mise en place de normes de stationnement pour les vélos pour les opérations d'habitat et de bureaux est désormais une obligation conformément aux dispositions issues du Grenelle de l'Environnement et de l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Cette disposition, naturellement bénéfique pour l'environnement encourage les usagers à changer leurs habitudes en facilitant le recours aux deux-roues non motorisés (vélos) et favorise ainsi la mobilité douce.
L'harmonisation des règles d'implantation des piscines et la possibilité de les accueillir dans les zones urbaines UB, UC, dans le périmètre concerné par le corridor écologique, n'a pas d'incidence sur l'environnement, car en effet les piscines seront implantées dans des secteurs déjà construits où des extensions limitées des habitations sont déjà autorisées au PLU approuvé.

- **Incidences des évolutions des emplacements réservés**

La suppression, ou la modification d'emplacements réservés n'a aucun impact sur l'environnement.

En synthèse, les évolutions réglementaires apportées par la modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Mondonville portent sur des secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser et présentent des impacts mesurés sur l'environnement. Certaines des dispositions nouvelles, au contraire, tendent à améliorer la prise en compte de l'environnement, notamment les dispositions relatives au stationnement des vélos, l'adaptation des règles suite à la disparition du COS ou le projet d'ouverture partielle de la zone du Moulin, visant à préserver la densité autour du cœur de ville et les formes urbaines plus compactes proche des équipements et des services de proximité. Ces points concourent à favoriser un développement durable.

3.3. Incidences du projet de 1ère Modification du PLU de Mondonville sur le réseau Natura 2000

La commune de MONDONVILLE n'est concernée par aucun inventaire entraînant la délimitation de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou de Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), ni aucune protection réglementaire telle que réserve naturelle ou Arrêté Préfectoral de protection de Biotope (APPB).

Au plus proche de la commune, deux sites Natura 2000 sont référencés au titre de la Directive Habitats et de la Directive Oiseaux.

Il s'agit :

- à 4 km à l'Est de la commune, de la Zone Spéciale de Conservation - ZSC n° FR 7301822 «Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » correspondant à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.

- à 4.6 km à l'Est de la commune, de la Zone de Protection Spéciale - ZPS n° FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » où les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, …) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, …) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.

Compte tenu de la nature des changements apportés et de la localisation des espaces naturels et assimilés, le projet de modification du PLU n'aura pas d'incidences négatives sur les milieux naturels communaux et environnants.

L'éloignement entre la commune de Mondonville et les Sites Natura 2000 recensés, ainsi que les ruptures géographiques existantes entre ces sites et la commune amènent à conclure à l'absence d'incidence de la modification sur les sites Natura 2000.