

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

Plan Local d'Urbanisme

Révision 3 du POS en PLU
approuvée par DCC du 11.04.2013

1ère Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 29/09/2015

1 - Rapport de présentation

- Notice explicative

St ALBAN

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

PARTIE 1 PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE 5

1.1 Rappel de l'évolution du document d'urbanisme..... 6

1.2 Les objectifs assignés à la 1ère modification du PLU..... 6

1.3 Exposé du choix de la procédure et mise en œuvre prévisionnelle 8

PARTIE 2 OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES..... 10

OBJET 1 –Intégration d'une 1ère phase de projet de renouvellement et de requalification du secteur de Tucol (en UE) 11

OBJET 2 Renforcement et adaptation des dispositions réglementaires en faveur de l'accueil du logement locatif social 26

OBJET 3 Adaptations réglementaires et mise à jour du PLU 30

PARTIE 3 INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT..... 36

PARTIE 1
PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE

1.1 Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

Le P.O.S. de Saint-Alban, prescrit le 14 mars 1979 a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 22 juin 1981.
La première révision a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 7 avril 1989. Cette première révision a été suivie de 2 modifications approuvées par Délibération du Conseil Municipal, le 25 juin 1992 et le 31 août 1993. La deuxième révision du POS a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2001.
La troisième révision du POS au PLU a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 20 mars 2009 et approuvée le 11 avril 2013.

1.2 Les objectifs assignés à la 1ère modification du PLU

La 1ère modification du PLU a pour objectif d'une part l'intégration d'une 1ère phase du projet de renouvellement et de requalification du secteur de Tucol, avec la levée de la servitude L123.2a du CU et la création d'une orientation d'aménagement. D'autre part, cette modification a pour objet également de permettre le renforcement des dispositions règlementaires en faveur de l'accueil du logement locatif social à savoir préciser le programme d'accueil des servitudes de mixité sociale déjà existantes dans le PLU approuvé et augmenter le pourcentage de logement locatif social exigé aux articles 2 du règlement. Enfin, cette modification permettra quelques adaptations réglementaires de façon à permettre notamment une actualisation au regard de la loi Alur, une prise en compte des évolutions sur le territoire (aspect extérieur des façades, intégration d'un ER) et une mise à jour des annexes du PLU (nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 23.12.2014).

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

LES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU		
LES OBJETS	**Type de modification**	**Pièces du PLU modifiées**
OBJET 1 INTEGRATION D'UNE 1ÈRE PHASE DE PROJET DE RENOUVELLEMENT ET DE REQUALIFACTION DU SECTEUR DE TUCOL (EN UE)	1-1 Suppression de la servitude au titre du L123.2a du CU et création d'une orientation d'aménagement 1-2 Adaptations réglementaires de la zone UE pour intégrer des évolutions liées au projet de renouvellement/requalification de la zone UE (Hauteur, emprise au sol, aspect extérieur des constructions, stationnement, espace vert et plantations) 1-3 Création d'un sous-secteur UE1 de la zone UE pour permettre une évolution des constructions en entrée de ville vers des activités économiques de type tertiaire.	Orientation d'aménagement + Règlement graphique + écrit
OBJET 2 RENFORCEMENT ET ADAPATATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN FAVEUR DE L'ACCUEIL DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	2-1 Précision du programme d'accueil des servitudes de mixité sociale inscrites au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme et adaptation du périmètre de la servitude de mixité sociale SMS2	Liste des servitudes mixité sociale (L.123.2b du CU) + Règlement graphique

	2-2- Augmentation du pourcentage de logements locatifs sociaux de 5 % (de 30% à 35%) inscrit dans le règlement à l'article 2 des zones UA, UB, UC, AU (au titre de l'article L 123.1.5.16 du CU qui devient L.123-1-5 II 4°).	+ Règlement écrit et graphique + OA du Stade (Pourcentage de logement locatif social dans l'OA)
OBJET 3 ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES ET MISE A JOUR DU PLU	3-1 Inscription d'un emplacement réservé n°10 rue des Amandiers pour permettre l'aménagement d'une voie de desserte impasse des Amandiers. 3-2 Adaptation règlementaire pour l'aspect des façades des zones U et AU. 3-3 Intégration des dispositions de la loi ALUR adoptée le 24 Mars 2014 avec la suppression du COS et l'actualisation des références nouvelles au code de l'urbanisme. 3-4 Mise à jour de l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté du 23.12.2014). 3-5 Intégration du périmètre d'étude au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, pris par délibération du Conseil de la Métropole en date du 9 avril 2015.	Règlement graphique +écrit + Liste des emplacements réservés + Annexes Annexes

1.3 Exposé du choix de la procédure et mise en œuvre prévisionnelle

A la demande de la commune de Saint-Alban, Toulouse métropole, l'autorité compétente pour mener les procédures d'évolution du PLU en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté en date du 24 Mars 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.

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

- Porte uniquement sur le règlement et les orientations d'aménagement ;
- A pour effet :

  1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

  2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

  3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

L'ensemble des évolutions proposées du PLU visant :

- à permettre l'intégration d'une 1ère phase de projet de renouvellement et de re-qualification du secteur de Tucol (en UE)
- Le renforcement des dispositions règlementaires en faveur de l'accueil du logement locatif social
- des adaptations règlementaires et mise a jour du PLU

respectent les conditions requises par l'article L.123-13-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et seront donc menées dans le cadre de cette procédure de modification du PLU.

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées et consultées suivantes par courrier en date du 15 Avril 2015.

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées ;
- Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du SMEAT ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du S.M.T.C. ;
- Monsieur le Maire de St alban ;
- Messieurs les Maires des communes riveraines de St Alban (Aucamville, Bruguières, Castelginest, Fenouillet, Fonbeauzard et Lespinasse
- Monsieur le Directeur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- Monsieur le Directeur de ERDF
- Monsieur le Directeur de GRDF
- Monsieur le Président du Syndicat Départemental d'Electricité de la Haute Garonne
- Monsieur le Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Hers

- Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal de l'Hersain
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte pour l'accueil des gens du voyage - Département Haute-Garonne
- Monsieur le Directeur de TIGF- Secteur de Toulouse

L'enquête publique est prescrite par arrêté du Président de la communauté urbaine Toulouse Métropole en date du 24 mars 2015 et se déroule du Mercredi 29 Avril 2015 au Lundi 1er Juin 2015.

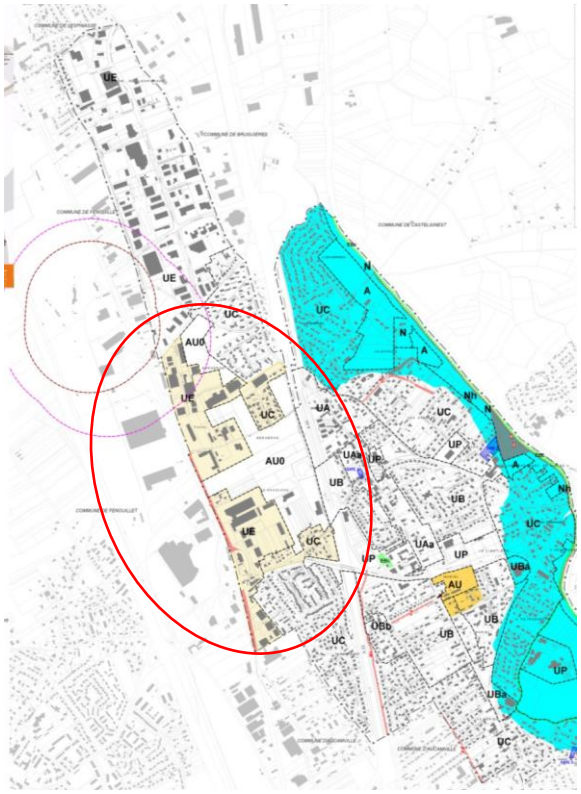
Le Conseil Municipal donnera son avis sur le dossier de modification en septembre 2015, puis le Conseil de la Métropole approuvera la modification en septembre 2015.

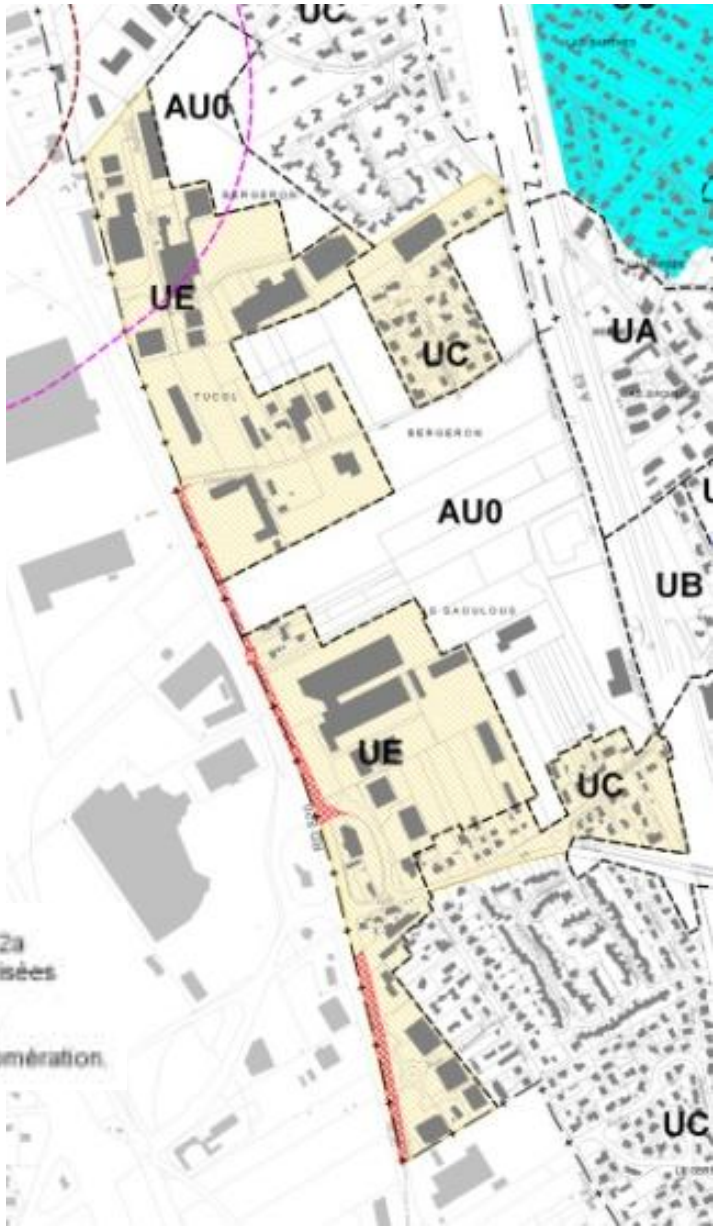
PARTIE 2
OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

OBJET 1 –Intégration d'une 1ère phase de projet de renouvellement et de requalification du secteur de Tucol (en UE)

➲Situation dans la commune et dans le PLU

Le secteur objet de la modification du PLU est classé en zone UE au PLU approuvé avec une servitude au titre du L.123.2a du CU





Périmètre de la servitude au titre de l'article L. 123-2a du code de l'urbanisme dans laquelle ne sont autorisées que les extensions limitées des constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global de recomposition urbaine de l'entrée historique d'agglomération

➲ Inscription du site dans les orientations du SCoT approuvé le 15.06.2012 et modifié /approuvé le 12.12.2013

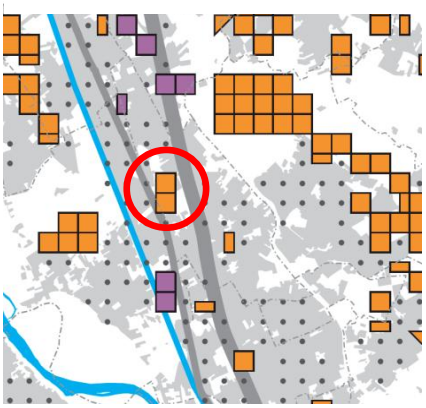
- Le secteur UE est en territoire de renouvellement et d'intensification
- la RD 820 est une entrée de ville à requalifier à l'échelle intercommunale

Extrait du SCoT approuvé

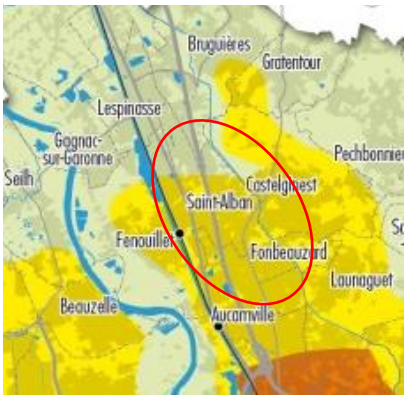
« Engager prioritairement une politique volontariste de renouvellement urbain et de requalification des sites d'activités existants »

Ici, il s'agit de mettre en œuvre une politique de requalification des zones d'activités vieillissantes et peu valorisées, notamment en entrée de ville. Cela consiste notamment à mettre en œuvre, avec une forte implication des collectivités locales, la recomposition de certaines zones à vocation économique, afin de faire évoluer leur vocation économique vers des activités plus denses en emploi.

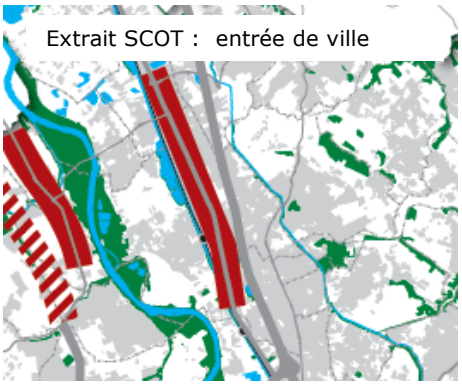
Extrait SCOT : cohérence urbaine



Extrait SCOT : ville intense

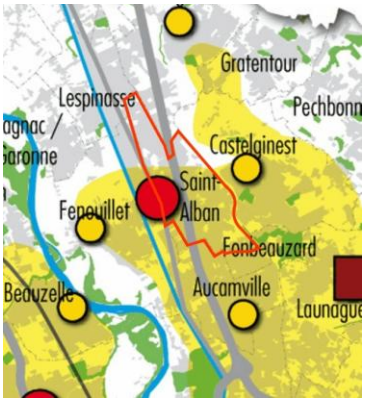


Extrait SCOT : entrée de ville



Le SCoT prescrit que les entrées de ville de l'agglomération sont requalifiées par la maîtrise de l'urbanisation à créer en bordure des voies principales. De plus, les opérations d'aménagement et de qualification des entrées de ville sont l'occasion de définir et garantir dans le temps la qualité paysagère et/ou bâtie des traversées urbaines, notamment par une règlementation de la forme urbaine.

Extrait SCOT : polarité commerciale



Le pôle Fenouillet/Saint-Alban est un pôle commercial majeur au rayonnement intercommunal et interdépartemental, car comme les dix autres pôles majeurs présents dans le périmètre du SCoT il possède un minimum de 25 000 m² de surfaces commerciales.
Son développement est basé sur 2 niveaux de seuils d'extension selon l'existence ou pas d'une desserte en transport en Commun en Site propre. Le choix de créer une halte ferroviaire multimodale au sein même de ce pôle lui permet de bénéficier du maximum de surfaces d'extensions autorisé.

Deux liaisons vertes et bleues assurent des liens entre les continuités écologiques de l'Hers et du canal du midi. La continuité de ces deux liaisons sont contraintes par les passages existants sur l'autoroute.
La zone UE sous la servitude L123.2a n'est pas concernée par ces liaisons vertes

Extrait SCOT : maillage vert et bleu et espaces récréatifs



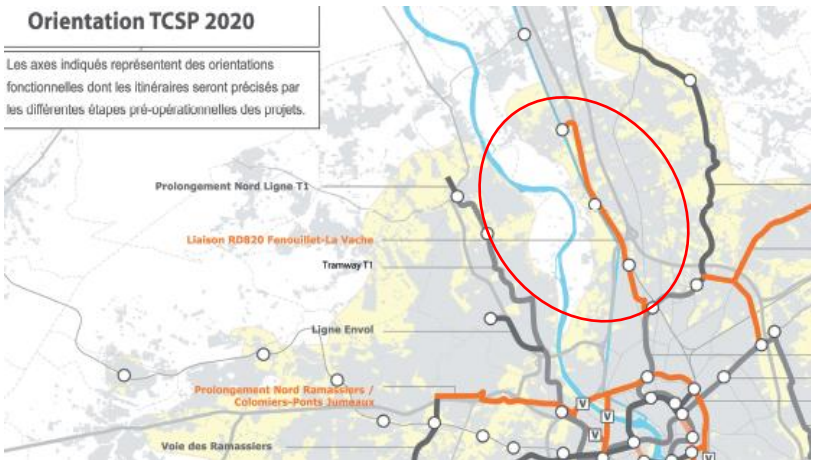
Corridors écologiques [Prescriptif]
Liaisons vertes et bleues [Prescriptif]
Principaux espaces récréatifs en projet [Prescriptif]

➲ Inscription du site dans les orientations du PDU approuvé le 17.10.2012

Deux projets de TCSP à l'horizon 2020 sont orientés vers le cœur d'agglomération

Le projet de la mise à 4 voies ferroviaires entre Saint-Jory et Matabiau, porté par Réseau Ferré de France (RFF) et la région Midi-Pyrénées, et inscrit dans le Plan des déplacements Urbains (PDU), a pour objectif une desserte cadencée au ¼ d'heure entre Toulouse et Saint-Jory.
Dans ce projet, la halte ferroviaire prévue sur la commune de Fenouillet sera connectée au pôle d'échange du TCSP « Toulouse/Fenouillet » prévu sur la RD820, à l'horizon 2020.»

Extrait PDU approuvé –carte TCSP



Un projet de TCSP transversal

Un autre projet de TCSP relie le pôle multimodal de Fenouillet/Saint-Alban aux projets urbains du Boulevard Urbain Nord (BUN) situés plus à l'Est, aux pieds des coteaux de la vallée de l'Hers.

Cette transversale Est-Ouest sert de support aux transports collectifs et se doit aussi d'accueillir les aménagements pour les modes doux nécessaires pour accéder au pôle multimodal.
L'axe support du projet de TCSP transversal est aussi un tronçon à requalifier dans le SCoT.

Extrait PDU approuvé –carte TCSP



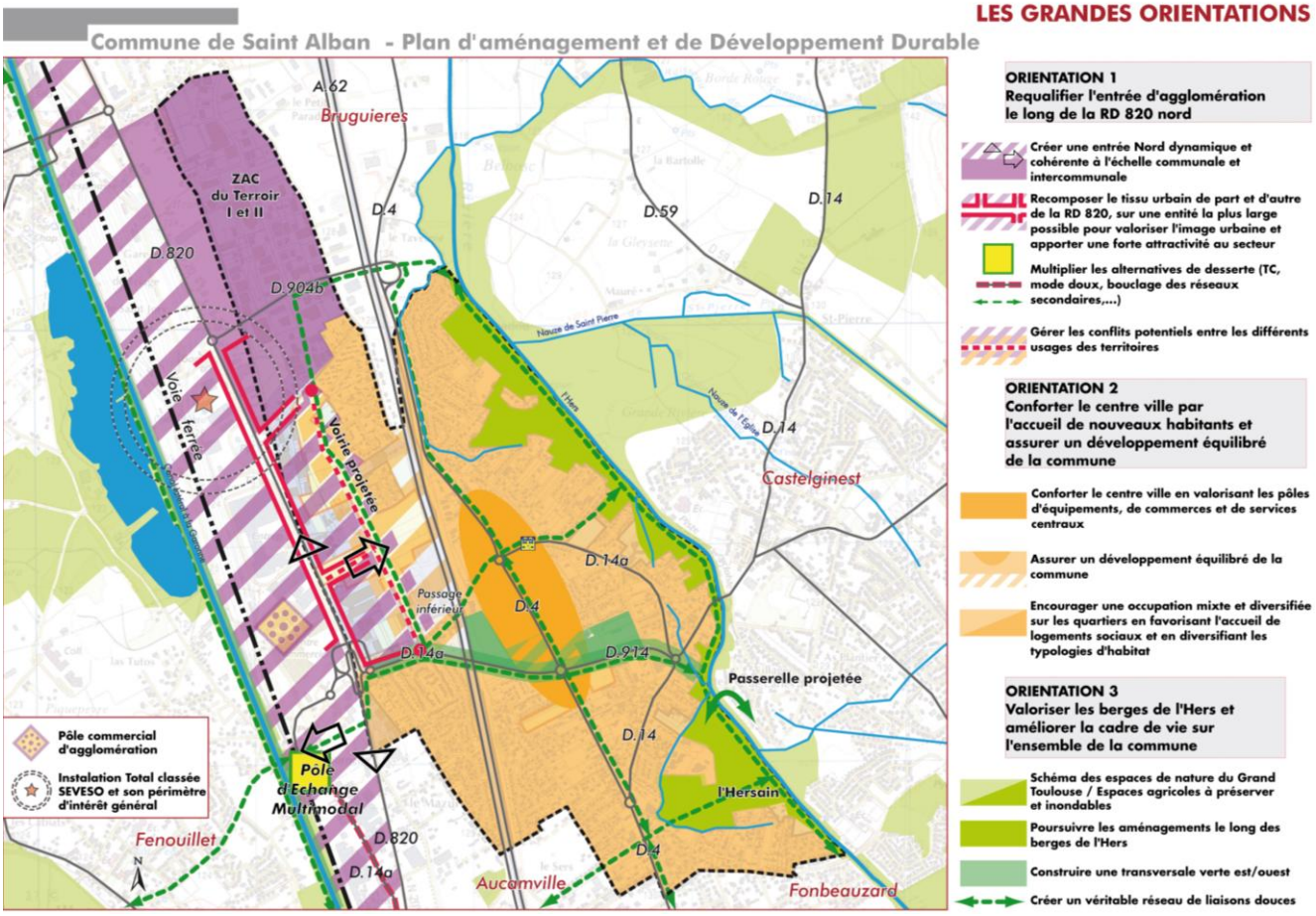
➲ Les raisons amenant la modification

La servitude de projet au titre de l'article L123-2a du code de l'urbanisme, associée à la zone AU0 fermée à l'urbanisation, détermine un périmètre qui préfigure celui de la future entrée de ville et des nouveaux quartiers pour la commune de Saint-Alban. Cette servitude a été intégrée dans la révision du PLU approuvé.

Aujourd'hui, il s'avère nécessaire de lever cette servitude pour permettre le renouvellement et la requalification de la zone d'activité de Tucol afin de valoriser cette zone existante.

Il s'agit de redynamiser un site qui porte un potentiel d'attractivité et de développement, situé dans un contexte en évolution. Des évolutions liées au développement futur à terme du secteur de Tucol en zone AU0 d'accueil mixte sur le territoire de la commune de St Alban. Des évolutions également liées au projet plus global à l'échelle du secteur nord Fenouillet/St Alban de requalification du pôle commercial Casino et l'accueil programmé à terme (2020 suivant PDU) d'un pôle multimodal au niveau de la gare de Fenouillet.

Ce projet de renouvellement et de requalification de l'entrée de ville RD820 s'inscrit dans les orientations (orientation1) du PADD du PLU approuvé le 11.04.2013:



Carte : extrait du PADD du PLU approuvé le 11.04.2013

Extrait du PADD (orientation1)

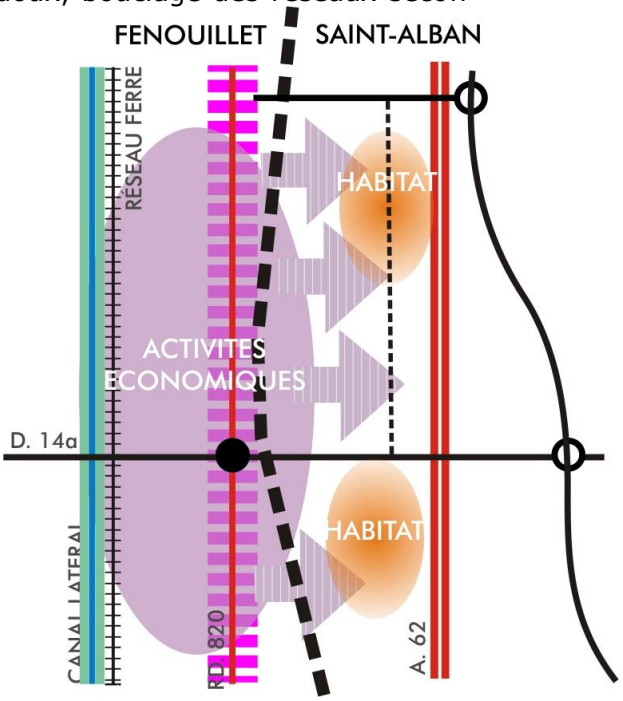
Orientation 1 – Requalifier l'entrée d'agglomération le long de la RD 820 Nord :

→ Créer une entrée Nord dynamique et cohérente à l'échelle intercommunale
- Le secteur de Tucol représente par sa taille et son implantation un formidable levier pour la valorisation de l'image d'entrée d'agglomération et l'attractivité de la commune.
- Développer ce secteur, en façade le long de la RD820, en synergie avec les opérations programmées pour la requalification du pôle commercial sur la commune de Fenouillet et également à plus long terme sur les friches industrielles issues du départ de Soferti.

→ Recomposer le tissu urbain de part et d'autre de la RD820, sur une entité la plus large possible pour valoriser l'image urbaine et apporter une forte attractivité au secteur
- Requalifier la vocation économique du secteur par l'accueil d'activités tertiaire et de service. Cette offre étant complémentaire à celle déjà existante (majoritairement industrielles sur Terroir 2 et plus artisanales sur Terroir 1).
- Ouvrir le développer de ce secteur à des opérations mixtes et diversifiés

→ Multiplier les alternatives de desserte (TC, mode doux, bouclage des réseaux secondaires,…)
- Poursuivre la desserte nord/sud irriguant les zones d'activités de Terroir 1 et Terroir 2 au nord jusqu'à la Rd 14a, rue de Fenouillet.
- Anticiper l'arrivée d'un futur Pôle d'Echange Multimodal réalisé dans le cadre de la mise à 4 voies ferroviaires entre Saint-Jory et Matabiau.
- Poursuivre la réflexion sur la mise en place de transport en commun transversaux Est/Ouest intercommunaux vers la future gare, ou Nord /Sud.

→ Gérer les conflits potentiels entre les différents usages des territoires
- Accueillir des activités compatibles avec les zones d'habitat déjà existantes sur le secteur, et composer le territoire le plus en amont possible.



Parallèlement, à la mise en place de la servitude au titre du L123.2a du CU sur ce secteur, la collectivité a mené une étude prospective et opérationnelle pour le développement et le renouvellement urbain du territoire Nord de Toulouse Métropole.

Dans ce cadre, des scénarios d'aménagement sur les sites stratégiques d'intervention ont été établis et notamment sur le site de Fenouillet-Saint-Alban.



Le projet étudié sur le secteur de Tucol a permis de développer un projet de renouvellement , d'intensification et d'évolution du territoire global en terme de vocation à conforter ou à faire évoluer, des principes de maillage , de qualité urbaine et de valorisation du site et du paysage le long de la RD820.
Ainsi des propositions ont été émises sous forme de scenarios : de trame viaire, de trame paysagère et de programmation pour l'accueil économique et l'habitat.

L'orientation d'aménagement que nous proposons dans cette modification du PLU s'inscrit ainsi dans les orientations de cette étude , elle traduit également les orientations du PADD du PLU et du SCOT sur le site global Fenouillet /St Alban.

➲ Les modifications du PLU proposées :

1-1 Suppression de la servitude au titre du L123.2a du CU : création d'une orientation d'aménagement et actualisation règlementaire par rapport à la levée de cette servitude

L'orientation d'aménagement traduira ainsi les éléments suivants du projet global sur le secteur:

- **Des vocations à confirmer ou à faire évoluer :**
  Il s'agit de maintenir l'activité industrielle et artisanale au Nord et au centre, de la zone UE et plutôt favoriser l'évolution de l'activité économique traditionnelle sur la zone sud de UE, vers de l'activité de tertiaire. Cette évolution permettra à la fois une image plus qualitative, une transition douce et moins de gêne ou nuisance avec le secteur d'habitat sud proche.
  En ce qui concerne les secteurs d'habitat, l'ensemble en UC sera maintenu et préservé en habitat, une seule petite «poche» d'habitat située le long de la RD820 et déjà classée en UE sera destinée à muter à terme vers de l'activité, plus en adéquation avec son environnement.

- **Un principe de maillage en termes de voirie et de modes doux :**
  Les propositions permettent des connexions à la fois aux voies existantes et à la future voie structurante nord/sud de la zone AU0 de Tucol qui jouxte la zone UE. Des objectifs en terme d'accès depuis la RD820 sont également mentionnés, ils permettront également l'accès à la zone AU0 de Tucol. Un maillage en modes doux est proposé permettant de relier Est /Ouest la zone économique à la ville et à la future zone d'accueil mixte AU0 de Tucol, ainsi que l'accès à terme au futur pôle multimodal de la gare de Fenouillet.

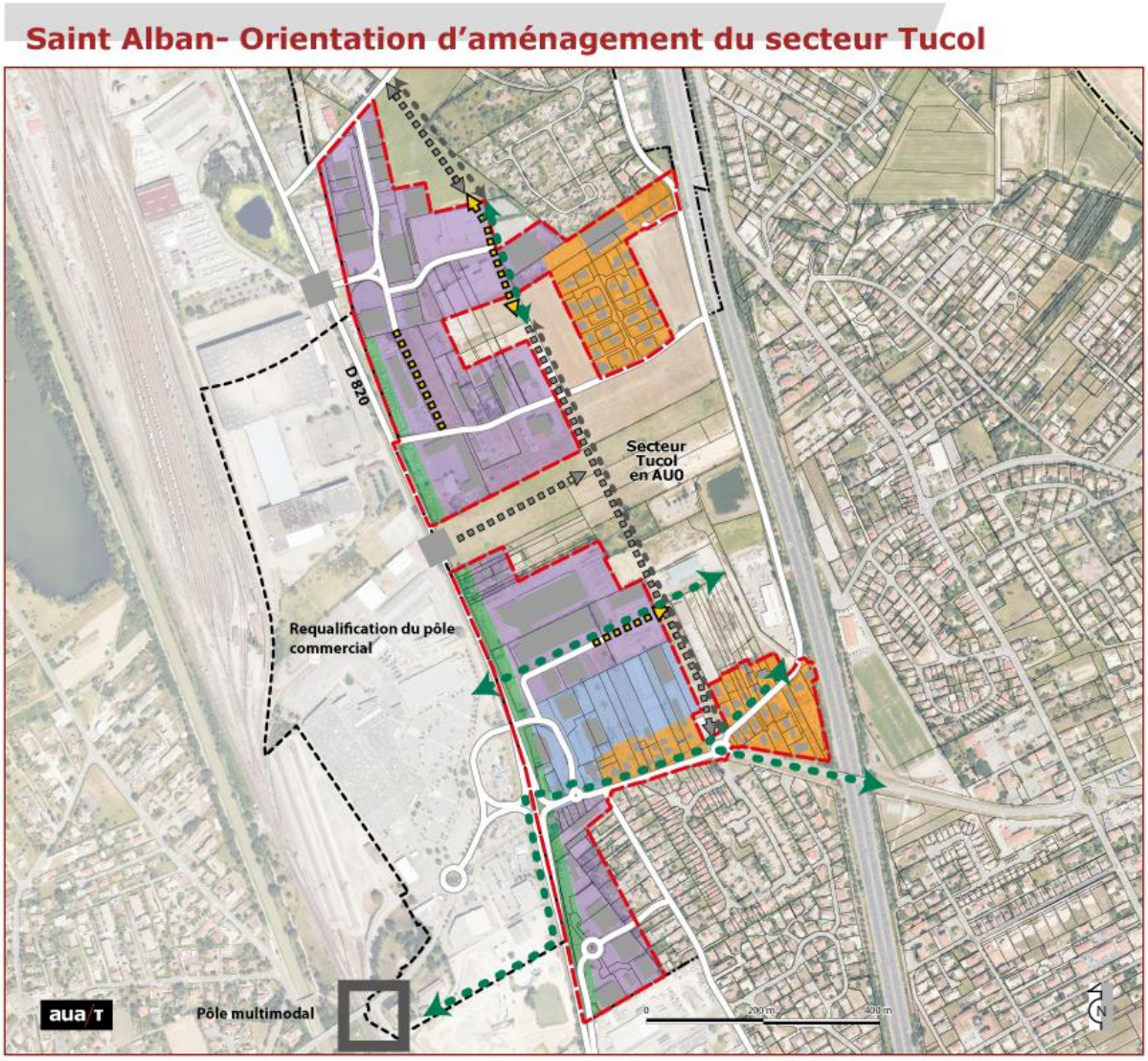
- **Des orientations qualitatives et paysagères de valorisation de l'effet vitrine d'entrée de ville sur RD820**
  L'objectif est de favoriser une image qualitative et paysagère des espaces libres et des parkings privés visibles depuis la RD820. Ces espaces doivent bénéficier d'un aménagement de qualité de valorisation à la fois du cadre de vie des entreprises mais aussi de valorisation de l'effet vitrine d'entrée de ville. Outre la qualité architecturale (dont les prescriptions sont intégrés à l'article11 /aspect extérieur du règlement de la zone UE), un principe d'aménagement paysager est préconisé dans l'orientation d'aménagement et se traduit également dans le règlement (à l'article 13). Chaque opération de construction ou de renouvellement doit prévoir un projet paysager des espaces aux abords de la voie RD820, permettant ainsi de donner une cohérence à l'ensemble de la zone UE et une image plus urbaine et qualitative depuis la RD820.

Exemples d'illustration de traitement paysager de valorisation de l'effet d'entrée de ville de zones économiques





Création d'une orientation d'aménagement



Périmètre de l'orientation d'aménagement

Orientations urbaines et paysagères dans le périmètre de l'orientation d'aménagement

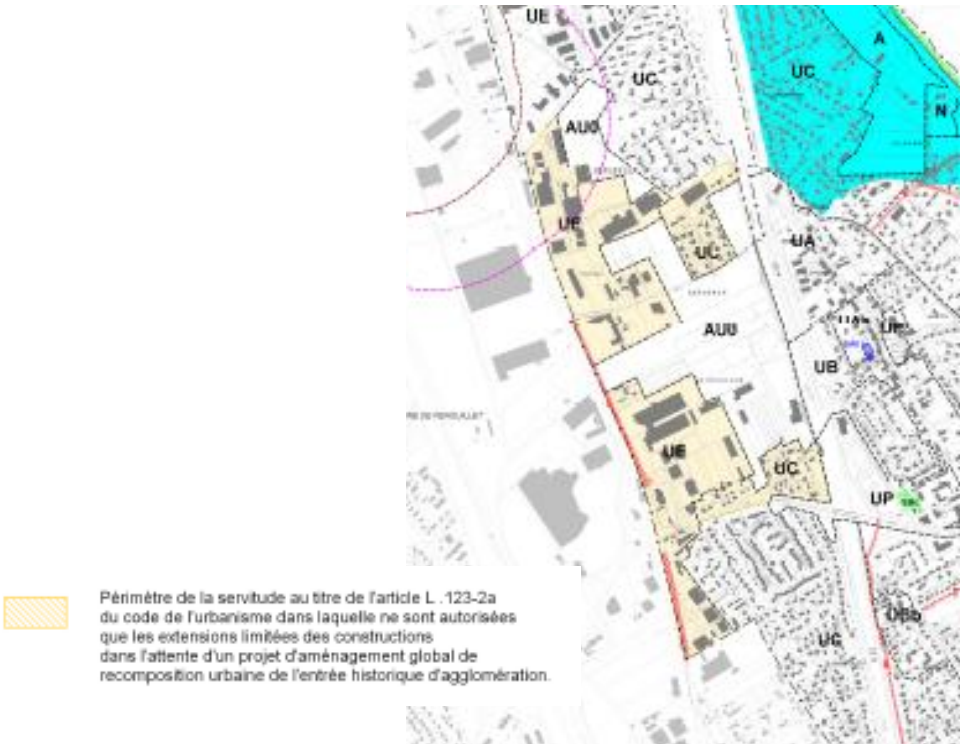
- Secteur à vocation économique
- Secteur à vocation économique à dominante tertiaire
- Secteur à vocation dominante d'habitat
- Voie existante
- Maillage voirie nouvelle à créer (tracé de principe)
- Connexion voirie avec zone AU0 à terme
- Liaison douce à créer (tracé de principe)
- Aménagement paysager des parkings et des espaces libres, tracé de principe (effet vitrine)

Informations complémentaires sur les territoires contigües à l'orientation d'aménagement

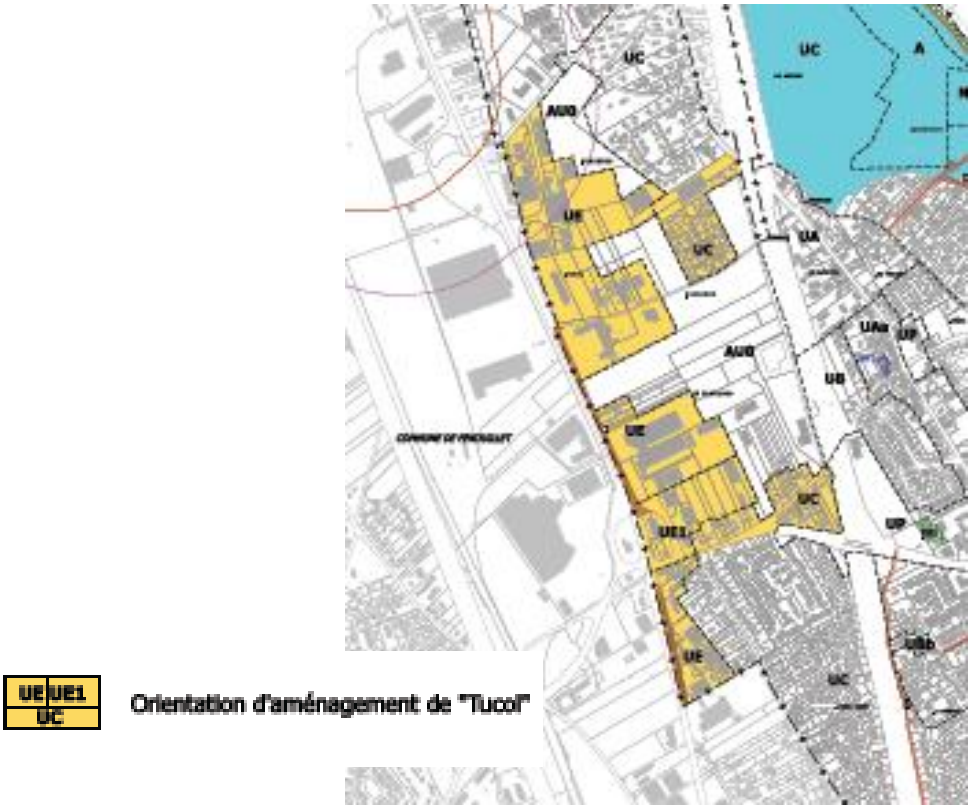
- Principe de voie structurante dans la zone AU0 de Tucol (inscrit au PADD)
- Principe liaison douce structurante dans la zone AU0 de Tucol (inscrit au PADD)
- Accès à traiter sur la D 820 (inscrit au PADD)
- Pôle multimodal à créer
- Pôle commercial à requalifier

Modification du règlement graphique

PLU approuvé au 11.04.2013



PLU en modification 1



Modifications du règlement écrit :

Modification de l'article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

…

~~**3.9 Une servitude au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme concerne les zones UE et UC.** Dans cette servitude ne sont autorisées que les extensions des constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global de recomposition urbaine de l'entrée historique de l'agglomération.~~

~~**3.9**~~**. 3.8 Le périmètre de l'orientation d'aménagement du « Stade ».**
3.9. Le périmètre de l'orientation d'aménagement de « Tucol ».

Modification de l'article UC 1

ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 – Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et les installations classés qui y sont liées.

…

~~3 – Dans les territoires couverts par la servitude d'étude de projet global » prévue à l'article L 123-2a du code de l'urbanisme et reportée sur le document graphique, toutes constructions ou installations nouvelles d'une superficie supérieure :~~
~~- à 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'industrie, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt, et~~
~~- à 20 m² pour les constructions à usage d'habitation.~~

Modification de l'article UC 2

ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

…

~~3 – Dans les territoires couverts par la « servitude de projet global » prévue à l'article L123-2a du code de l'urbanisme et reportée sur le document graphique, sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une superficie maximale à :~~
~~-100m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'industrie, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt, et~~
~~- 20m² pour les constructions à usage d'habitation.~~

Modification de l'article UE 1

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit (es) **:**

1- Toutes constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2.

~~**2 –** Dans les territoires couverts par la servitude « d'étude de projet global » prévue à l'article L123-2a du code de l'urbanisme et reportée sur le document graphique, toutes constructions ou installations nouvelles d'une superficie supérieure :~~
~~- à 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'industrie, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt, et~~
~~- à 20 m² pour les constructions à usage d'habitation.~~

Modification de l'article UE 2

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

~~1 – Dans les territoires couverts par la servitude « d'étude de projet global » prévue à l'article L 123-2a du code de l'urbanisme et reportée sur le document graphique, sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une superficie maximale :~~
~~- à 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'industrie, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt, et~~
~~- à 20m² pour les constructions à usage d'habitation.~~

~~2 – Hors de la servitude « d'étude de projet global » prévue à l'article L123-2a du code de l'urbanisme et reportée sur le document graphique,~~ ~~S~~sont autorisés les extensions et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 20 m² de surface de plancher et sous réserve qu'elles ne créent pas de logement nouveau.

….

7- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.

1-2 Adaptations réglementaires de la zone UE pour intégrer des évolutions liées au projet de renouvellement et de requalification de la zone UE (emprise au sol, hauteur, aspect extérieur, stationnement, espaces vert et plantations dans les parkings)

➲Explications

Le projet de renouvellement progressif et de requalification du secteur économique de Tucol est traduit dans l'orientation d'aménagement intégrée et nécessite également des modifications des dispositions réglementaires de la zone UE et de façon plus globale d'optimiser l'utilisation du sol afin d'enclencher un processus de renouvellement visant à requalifier cette zone , ces dispositions constitueront des mesures incitatives au renouvellement en cohérence également avec les orientations du SCOT sur ce territoire.

Ainsi, il est proposé d'augmenter la hauteur des constructions hors habitat à 21m (au lieu de 12m actuellement au PLU approuvé) ainsi que l'emprise au sol des constructions hors habitat proposée à 70% (au lieu de 50% actuellement au PLU approuvé).

D'autre part, sur le plan urbain et paysager, le long de l'axe D820, il est important de s'assurer d'un « effet vitrine » avec un aménagement qualitatif aux abords de la voie en prévoyant un paysagement des parkings et des espaces libres. L'objectif est de répondre à la fois aux besoins en stationnement des entreprises tout en évitant leur surdimensionnement et en limitant leur impact visuel. Il faudra limiter également les surfaces imperméabilisées autour des bâtiments, au niveau des sols de circulation, des zones de circulation, des zones de stockage ou de stationnement.

Il est également prévu des prescriptions pour l'enveloppe architecturale et les façades du bâti le long de la voie RD820, la composition des façades doit prendre en compte l'échelle et la typologie plutôt contemporaine des bâtiments d'activités (éviter le pastiche à l'architecture traditionnelle), en vue de permettre un aspect valorisant et plus qualitatif, d'entrée de ville.

Dans ce cadre, il est donc proposé de modifier et de compléter les prescriptions réglementaires des articles : 9, 10, 11, 12 et 13 de la zone UE.

Modifications de l'article UE9

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~50 %~~ 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Modifications de l'article UE10

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

...

1 - Aménagement et extension des constructions à usage d'habitation existantes :

La hauteur des constructions à usage d'habitat ne pourra excéder 7 mètres.

2 - Autres constructions :

La hauteur maximale des autres constructions ne pourra excéder ~~12 mètres~~ 21mètres.

Modifications de l'article UE11

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

~~Les constructions et les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.~~

- Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.
Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

1 - Façades :
On privilégiera un traitement homogène des façades. Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions
.
Pour l'enveloppe et les façades, on privilégiera des couleurs et matériaux sobres, conférant une image moderne. Il faudra limiter le nombre de matériaux et éviter l'usage de matériaux contrastants en terme de couleurs et de textures pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.

Pour les façades en maçonnerie, ~~Les maçonneries~~ de briques creuses ou d'agglomérés, elles devront être obligatoirement enduites, en finition lisse.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façades (bardages, métal, appareillage de brique, béton, façade en verre…) afin d'assurer le calepinage et la sobriété des teintes du matériau favorisant une qualité esthétique de la façade tout en limitant l'entretien des façades.

2 -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 harmonieuses possible.
Les lieux de stockage et de dépôt temporaire des déchets d'activité devront être intégrés dans une trame végétale paysagée.

~~2~~ 3 - Toitures :
La pente des toitures ne devra excéder 35%.en cas de toiture traditionnelle en tuile. Les chiens assis sont interdits.
Tous les types de toiture (toit terrasse, bac acier..) sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées.
Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'environnement.
Les ouvrages en toiture et tous locaux techniques des constructions ou installations, doivent être traités avec un soin particulier, de manière à permettre leur intégration à l'architecture du bâtiment.

~~3~~ 4- Clôtures :

Les clôtures si elles se créent ou si elles sont modifiées ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.

3.1. Les clôtures sur voies publiques ~~peuvent~~ doivent être constituées :
d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublées d'une haie vive d'arbustes en mélange.

- en bordure des voies départementales, les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections, avec une hauteur maximale de clôtures de 1,20 mètre.
…

Modifications de l'article UE12

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

…
Pour les constructions à usage ~~d'artisanat et~~ de commerce :

- ~~Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière et pour l'artisanat :~~ au minimum 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

- ~~Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 25 m² de surface de vente~~.

Modifications de l'article UE13

ARTICLE UE 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
…

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

….
2.3. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement .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.
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 par des haies arbustives, des bosquets, des pergolas paysagées…tout dispositif pouvant contribuer à renforcer l'aspect paysager. Les sols des aires de stationnement seront perméables..

1-3 Création d'un sous-secteur UE1 de la zone UE pour permettre une évolution des constructions en entrée de ville vers des activités économiques de type tertiaire.

➲Explications

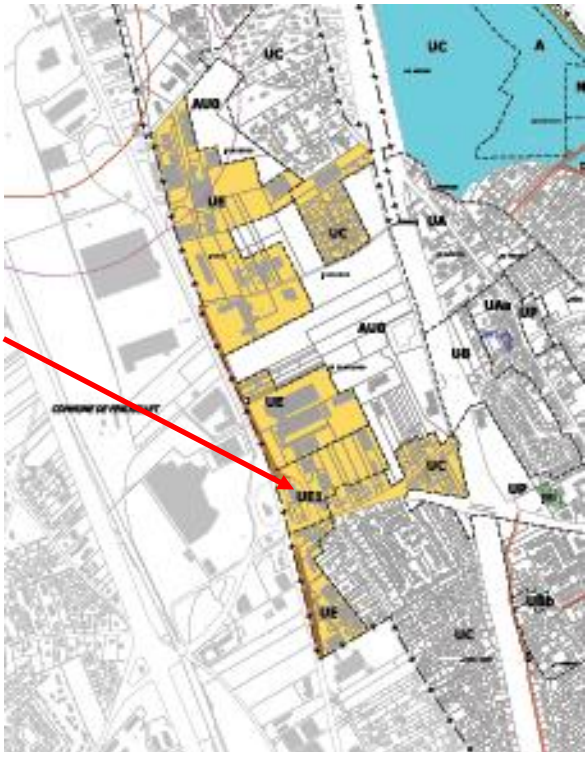
Le projet de renouvellement et de requalification de la zone économique vise également à favoriser la mutation d'un secteur situé en entrée de ville, aux abords de la RD820 et du futur pôle gare de Fenouillet/Saint-Alban, de le faire évoluer vers des activités de type tertiaire. Outre une image qualitative recherchée, cette évolution permettra de traiter la transition avec l'habitat à proximité.
Le règlement de la zone UE actuelle permet tout type d'implantation de nature économique, il est donc nécessaire de créer un sous-secteur de la zone UE, intitulé UE1 et de procéder aux modifications réglementaires en conséquence

➲Modification du règlement graphique

PLU approuvé au 11.04.2013



PLU en modification 1



Modifications du règlement écrit

Modifications de l'article UE 1

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UE et UE1, sont interdits (es) :

1 - Toutes constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE 2.

….

Dans le secteur UE1, sont interdits (es) les nouvelles constructions et utilisations du sol ainsi que les changements de destination à destination :
- d'industrie
- d'artisanat.

OBJET 2 Renforcement et adaptation des dispositions réglementaires en faveur de l'accueil du logement locatif social

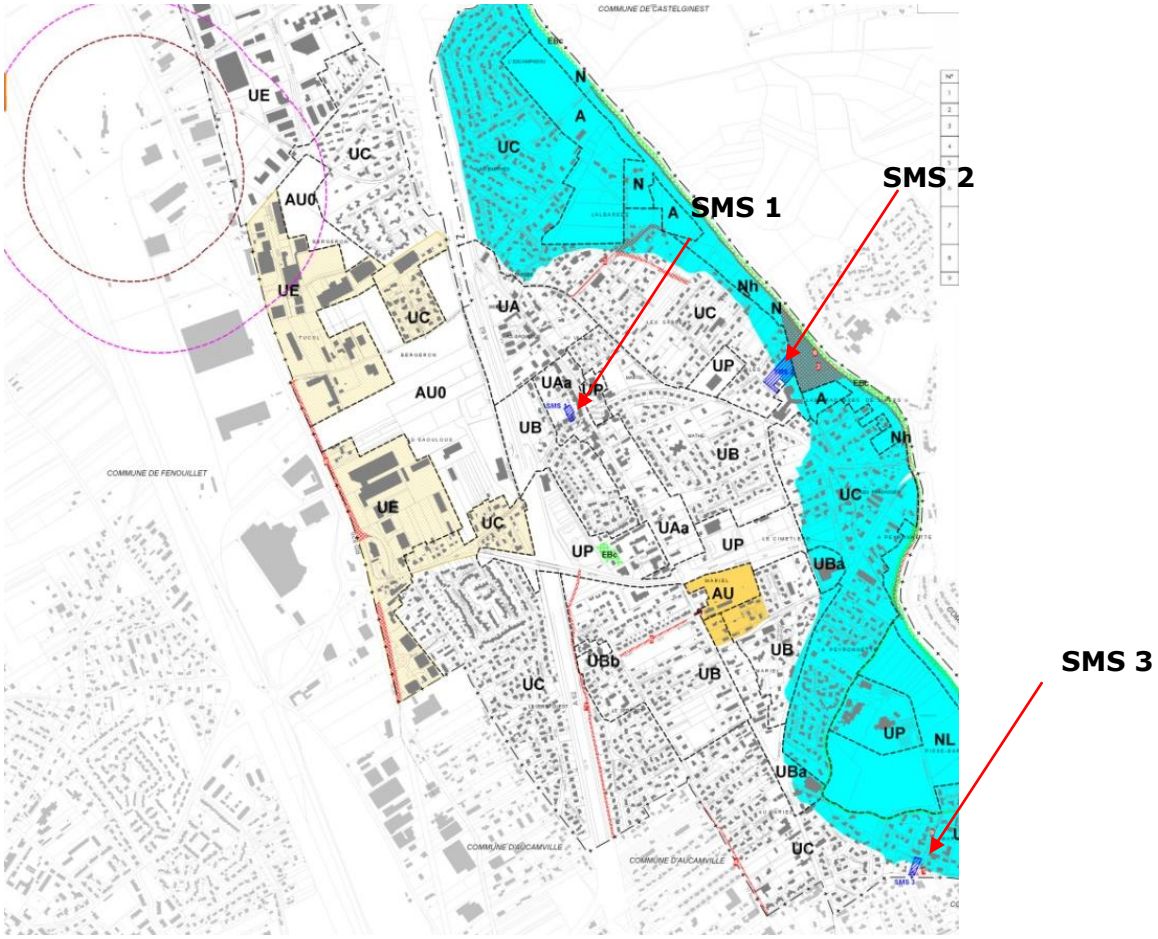
La commune est en situation de carence par rapport aux objectifs de production du logement locatif social, il est donc aujourd'hui nécessaire de faire un effort en terme d'accueil de logement locatif social en renforçant l'efficacité des dispositifs existant au PLU à savoir les servitudes de mixité sociale au titre du L123.2b et l'application de l'article L 123.1.5 .II 4 du CU. Parallèlement, la collectivité procède dans cette modification du PLU, à une adaptation du périmètre de la servitude de mixité sociale n°2.

2-1 Précision du programme d'accueil des servitudes de mixité sociale inscrites au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme et adaptation du périmètre de la servitude de mixité sociale SMS2

➲ Explications

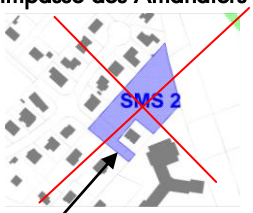
Les emplacements réservés prévus au titre du L 123.2b dans le PLU de mixité sociale doivent permettre de produire des logements locatifs sociaux et pour ce faire il est nécessaire de mieux préciser leur programme. Ainsi, une surface de plancher minimale à construire est rajoutée pour chaque emplacement réservé afin de s'assurer de l'optimisation de la constructibilité et de garantir la réalisation d'un nombre minimum de logements locatifs sociaux. D'autre part, le périmètre de la SMS2 est légèrement réduit pour permettre l'aménagement de l'aboutissement de l'impasse des Amandiers en lien avec l'instauration de l'emplacement réservé n°10 « Aménagement d'une voie de desserte impasse des Amandiers » (cf point n° 3-1 de la présente notice explicative).

Localisation des 3 SMS / Extrait du plan de zonage du PLU approuvé



➲ Les modifications du PLU proposées :

Modification de la Liste des servitudes de mixité sociale

N° de servitude	Zonage du PLU	Références cadastrales	Superficie des parcelles (m²)	~~Estimation de la répartition de la SHON et part de la SHON habitat réservée au logement social locatif aidé~~ Surface de plancher minimale à construire et la part de la surface de plancher affectée au logement locatif aidé	Acquéreur en cas de mise en demeure d'acquérir
SMS 1 Rue de Fenouillet 	1. UA	AI 71	830 m²	~~100 % SHON affectée à l'habitat (100% de locatif aidé)~~ Surface plancher minimale à construire : 800m2 avec 100% de cette surface affectée à du logement locatif aidé	Commune
SMS 2 Impasse des Amandiers   Foncier Supprimé (réduction du périmètre de SMS2	2. UC	AN 86 AN 150 AN 151 (partie) AN 152 AN 153 (partie)	~~4 830 m²~~ 4269 m2	~~100 % SHON affectée à l'habitat (100% de locatif aidé)~~ Surface plancher minimale à construire : 2 000m2 avec 100% de cette surface affectée à du logement locatif aidé	Commune
SMS 3 13 rue Rodelauzette 	UC	AT 68	1 078 m²	~~100% de la SHON affectée à l'habitat (100% locatif aidé)~~ Surface plancher minimale à construire : 400m2 avec 100% de cette surface affectée à du logement locatif aidé	Commune

Modification du règlement graphique pour la SMS2

confère point n° 3-1 de la présente notice explicative

2-3 Augmentation du pourcentage de logements locatifs sociaux de 5% (de 30% à 35%) inscrit dans le règlement à l'article 2 des zones UA, UB, UC, AU (au titre de l'article L 123.1.5.16 du CU qui devient L.123-1-5 II 4°).

➲ Les raisons amenant la modification

Au regard du potentiel de développement de la commune et de sa situation en matière de production de logements locatifs sociaux, il est nécessaire de renforcer également l'outil prévu au titre du L.123-1-5-II .4 du CU dans les articles 2 du règlement du PLU.. Ainsi, le pourcentage de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 500m² de plancher ou de plus de 2 lots est augmenté de 5 % (de 30% à 35%°) de façon à mieux suivre 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 le territoire de la commune.

➲ Les modifications du PLU proposées

Modifications du règlement écrit :

Modification de l'article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.8. Des servitudes de mixité sociale au titre des articles L. 123.2b et ~~L.123.1.5.16~~ L.123-1-5-II 4° du code de l'urbanisme.

…

- **au titre de l'article ~~L 123-1-5-16~~** L.123-1-5-II 4°sur les zones **UA**, **UB**, **UC**, pour la réalisation de programme avec un minimum de ~~30%~~ 35%de logements locatifs sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 500m2 de surface de plancher et sur **la zone AU** , pour la réalisation d'un programme d'un minimum de ~~30%~~ 35%de logements locatifs sociaux.

Modification de l'article UA 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Au titre de l'article ~~L.123-1-5-16°~~ L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de ~~30%~~ 35% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement.

Modification de l'article UB 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Au titre de l'article ~~L.123-1-5-16°~~ L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de ~~30%~~ 35% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement.

Modification de l'article UC 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Au titre de l'article ~~L.123-1-5-16°~~ L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de ~~30%~~ 35% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement.

Modification de l'article AU 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables à leur fonctionnement (accès, voirie et réseau divers), conformément aux articles AU 3 et AU 4 ci-après et sous réserves :

- qu'elles portent sur la totalité de la zone AU,
- qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU,
- qu'elles affectent au minimum ~~30 %~~ 35% 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).

Modification de l'orientation d'aménagement AU du stade :

Augmentation du pourcentage de 30 à 35% de logement locatif social en légende



OBJET 3 Adaptations réglementaires et mise à jour du PLU

3-1 Inscription d'un emplacement réservé : ER N°10 impasse des Amandiers

➲ Les raisons amenant la modification

Il est nécessaire de créer un emplacement réservé dans l'impasse des amandiers afin de pouvoir désenclaver cette impasse et l'aménager en voie qui servira d'accès, notamment pour les secours, pour l'EHPAD « Le Clos des Amandiers ».

Ainsi, cet emplacement réservé aura pour destination : « Aménagement d'une voie de desserte impasse des Amandiers" et sera au bénéfice de Toulouse Métropole.

➲ Les modifications du PLU proposées :

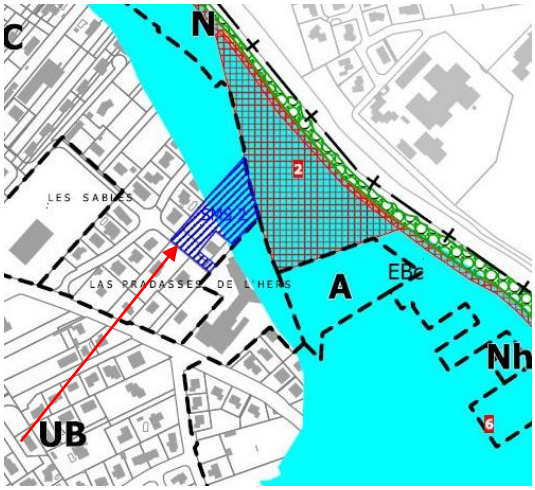
Modification de la liste des emplacements réservés :

XXXX ER crée (objet de la modification en cours)

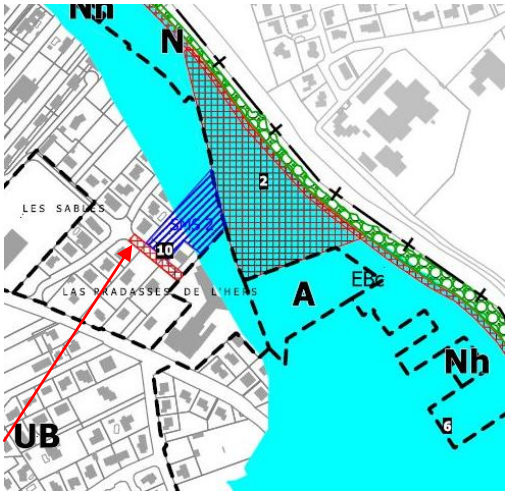
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement de l'intersection entre la rue Pierre de Coubertin et le chemin de Raude Lauzette	CUTM	23 m²
2	Création d'un bassin d'orage	CUTM	17 834 m²
3	Élargissement des rues des Chênes et de l'Albarède	CUTM	5 150 m²
4	Création d'une voie de desserte rue du 11 novembre	CUTM	5 800 m²
5	Élargissement de la rue des Violettes	CUTM	1 272 m²
6	Circulation douce piétons/cycles (schéma directeur du réseau cyclable et vert du Grand Toulouse) longueur 2 034m, largeur 6m	CUTM	12 199 m²
7	Circulation douce piétons/cycles (schéma directeur du réseau cyclable et vert du Grand Toulouse) longueur 840 m, largeur 6 m	CUTM	5 062 m²
8	Création d'une voie de desserte latérale et réaménagement de la RN 20 à prolonger jusqu'à la limite de la commune d'Aucamville	CUTM	11 286 m²
9	Élargissement de la rue Pierre de Coubertin	CUTM	60 m²
10	Aménagement d'une voie de desserte, impasse des Amandiers	CUTM	729 m2

Modification du règlement graphique

PLU approuvé au 11.04.2013



PLU en modification 1



3-2 Adaptation règlementaire pour l'aspect des façades des zones U et AU.

➲ Les raisons amenant la modification

Le règlement actuel du PLU approuvé dispose d'un texte lequel à l'usage apparait à la fois restrictif limitant l'architecture et l'aspect extérieur au respect de l'architecture traditionnelle. Hors aujourd'hui avec les obligations d'application de la RT2012 et d'économie d'énergie, de nouveaux concepts architecturaux plus contemporains se développent (volume compact, couleurs plus sobres dans des tons de gris par ex… panneaux solaires..) et de nouveaux revêtement de façades sont indispensables à intégrer (bois…etc). D'autre part les prescriptions actuelles au PLU approuvé ne sont pas suffisamment étoffées pour permettre un bon encadrement de l'aspect extérieur des façades au niveau des couleurs d'aspect extérieur.
Il est donc proposé dans cette modification du PLU de compléter l'article 11 par des prescriptions nécessaires pour permettre l'accueil et l'encadrement de l'aspect extérieur, autant dans l'architecture traditionnelle que contemporaine, en veillant à différencier la zone UA de village, des secteurs UB,UC et 1AU (en cours) d'habitat plus récent.

➲ Les modifications du PLU proposées :

Modifications du règlement écrit

Modifications des articles : UA 11, UB11, UC11 et 1AU11

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Façades :
Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. La typologie de maisons de village doit être préservée et les surélévations des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades mitoyennes.
Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Les bardages métalliques sont interdits.
Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger , ton pierre ou blanc cassé ou toute teinte assimilée à des dernières

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

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

~~Les constructions et les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.~~

1 - Façades :
Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade (bardage bois, zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à la construction existante et 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 , ton pierre ou blanc cassé ou toute teinte assimilée à des dernières
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre déclinant des tons de gris et assimilé si justifiées par 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

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

~~Les constructions et les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région~~.

1 - Façades :
Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Les matériaux d'architecture contemporaine en façade (bardage bois, zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à la construction existante et 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, ton pierre ou blanc cassé ou toute teinte assimilée à des dernières
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre déclinant des tons de gris et assimilé si justifiées par 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

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

~~Les constructions et les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.~~

1 - Façades :
Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Les matériaux d'architecture contemporaine en façade (bardage bois, zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à la construction existante et 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, ton pierre ou blanc cassé ou toute teinte assimilée à des dernières
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre déclinant des tons de gris et assimilé si justifiées par 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

3-3 Intégration des dispositions de la loi ALUR adoptée le 24 Mars 2014 avec la suppression du COS et l'actualisation des références nouvelles au code de l'urbanisme.

➲Les raisons amenant la modification

Suite à l'adoption de la loi ALUR le 24 Mars 2014, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) a été supprimé et ne doit plus s'appliquer pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il est donc nécessaire de «toiletter» le règlement écrit et de supprimer le COS à l'article14 des zones concernées.
En ce qui concerne l'encadrement de la constructibilité due à la suppression du COS, les règles actuelles au PLU opposable disposent déjà des coefficients de pondération tel que : le coefficient d'emprise au sol et le coefficient d'espace vert qui permettent de mieux relayer le COS, en terme d'encadrement de la forme urbaine. Il n'est donc pas nécessaire de compléter ou d'adapter les articles 9 ou 13, qui plus est pour une commune située en ville intense au SCOT.

La loi ALUR a également opéré une renumérotation de certains articles du code de l'urbanisme qu'il convient d'actualiser dans le règlement écrit.
Enfin, les dispositions relatives aux constructions détruites ont évolué avec notamment la suppression de la notion de sinistre. Ces évolutions doivent donc être intégrées dans le règlement écrit.

➲ Les modifications du PLU proposées :

Modifications du règlement écrit dans les articles: UA2, UB2 et UC2

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1- Au titre de l'article ~~L.123.1.5.16~~ L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme […] avec les variétés des formes de financement.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1- Au titre de l'article ~~L.123.1.5.16~~ L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme […] avec les variétés des formes de financement.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1- Au titre de l'article ~~L.123.1.5.16~~ L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme […] avec les variétés des formes de financement

Modifications du règlement écrit dans les articles : UA14, UB14, UC14, UE14, UP14 et 1AU14

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)
~~Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles de UA3 à UA13.~~
Sans objet.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)
~~Le C.O.S de la zone UB est fixé à :~~
~~- 0,50 en UB et Uba~~
~~- 0,80 en UBb.~~
Sans objet.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)
~~Le C.O.S de la zone UC est fixé à 0,40.~~
Sans objet.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)
~~Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles de UE3 à UE13.~~
Sans objet.

ARTICLE UP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)
~~Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles de UP3 à UP13.~~
Sans objet.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)
~~Le C.O.S de la zone AU est fixé à 0,50.~~
Sans objet.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)
~~Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles de N3 à N13.~~
Sans objet.

Modifications de l'article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES dans les dispositions générales

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

3.8 Des servitudes de mixité sociale au titre des articles L. 123.2b et ~~L.123.1.5.16~~ L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme.
…
- au titre de l'article ~~L.123.1.5.16~~ L 123-1-5 II 4° sur les zones UA, UB, UC, pour la réalisation de programme avec un minimum de 35% de logements locatifs sociaux pour les opérations supérieures ou égale à 500m² de surface de plancher et sur la zone AU, pour la réalisation d'un programme d'un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Modifications de l'article 4 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

3 – Construction détruites ~~par sinistre~~ ou démolies depuis moins de dix ans.
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ~~par un sinistre est autorisée,~~ ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.
.

3-4 Mise à jour de l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté du 23.12.2014)

Le nouvel arrêté est intégré dans les annexes du présent PLU et les nouveaux périmètres de protection des voies bruyantes sont également intégrés au document graphique réglementaire(DGR).

3-5 Intégration du périmètre d'étude au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, pris par délibération du Conseil de la Métropole en date du 9 avril 2015.

La délibération et le périmètre d'étude au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme sont intégrés dans les annexes.

PARTIE 3
INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification du PLU respecte et participe à la traduction des objectifs établis par le PADD. Il est également compatible avec les documents stratégiques supra communaux.

Il a en outre été retenu au regard de ses incidences mesurées sur l'environnement.

☐ Concernant la ressource en eau et la gestion des eaux de ruissellement

La commune se situe à la limite entre le bassin versant Est de la Garonne, qui ne concerne qu'une petite partie en façade Ouest, et le bassin versant de l'Hers mort du confluent de la Sausse au confluent du Girou. Ainsi, toute la façade Est de la commune est tournée vers l'Hers qui est un affluent important de la Garonne.

Saint-Alban dispose d'un schéma directeur d'assainissement pluvial qui a établi un état des lieux détaillé du réseau d'eaux pluviales ainsi qu'une modélisation des écoulements.

Enfin, la commune est concernée par un classement en « zone sensible » à l'eutrophisation, zone particulièrement sensible aux pollutions domestiques. Elle se situe également dans une zone désignée comme « vulnérable » à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole.

☐ Concernant la préservation du milieu naturel

La commune de Saint-Alban n'est concernée par aucun inventaire entraînant la délimitation de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou d'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), ni par aucune protection réglementaire telle que réserve naturelle ou Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB). Toutefois, la commune se situe à proximité de deux sites Natura 2000 référencés au titre de la Directive Habitats et de la Directive Oiseaux.
Il s'agit :

- à 2 km à l'Ouest de la commune de Saint-Alban, de la Zone Spéciale de Conservation – ZSC n°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'interet 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 des méandres.

- à 2 km au Sud-Ouest de la commune de Saint-Alban, 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 pecheur, 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.

Les évolutions du règlement écrit et graphique concernant la zone UE n'entraîneront que très peu de consommation d'espaces végétalisés puisqu'il s'agit d'une zone déjà urbanisée. Si l'augmentation du Coefficient d'Emprise au Sol peut entraîner une augmentation des espaces bâtis, le renforcement de l'article 13 avec une exigence accrue du traitement des surfaces de stationnements et la baisse des exigences en matière de nombre de place de stationnement à l'article 12, permettra de limiter l'imperméabilisation des sols non bâtis.

La création d'une orientation d'aménagement en lieu et place de la servitude L123-2a du CU sur le secteur de Tucol permettra de mieux encadre le renouvellement urbain attendu sur ce secteur en intégrant des prescriptions d'aménagement visant notamment à requalifier les espaces non bâtis mais en grande partie minéralisés.

Il s'agira également de permettre un aménagement paysagé le long de la RD820. Cette orientation d'aménagement n'aura donc aucune incidence sur les milieux naturels de la commune.

Les autres ajustements du règlement écrit prévus dans le projet de modification et concernant notamment les outils de mixité sociale, n'auront aucun impact sur les espaces naturels communaux, puisqu'ils modifient les règles en zone urbaine sans augmenter d'ailleurs la constructibilité de ces zones (modification du pourcentage de logements locatifs sociaux et précision du programme des trois servitudes de mixité sociale existantes dans le PLU.

☐ **Concernant l'assainissement et l'eau potable**

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par la station des eaux de La-courtensout gérée par Toulouse Métropole". Les eaux sont prélevées dans les eaux superficielles du Canal Latéral à la Garonne, ainsi que dans la Garonne en aval de Toulouse, en situation de secours.

Pour les eaux usées, la commune est raccordée majoritairement à la station d'épuration communale située en bordure de l'Hers et à la station d'épuration de Launaguet pour les secteurs situés au Sud-Est de la commune dont le dimensionnement permet d'absorber les projets qui seront encadrés par l'OA de Tucol.

☐ **Concernant les risques naturels et technologiques**

Les différents points de cette modification n'entraîneront pas d'incidences supplémentaires liés aux risques d'ordre naturel ou technologique.

☐ **Concernant le paysage, le patrimoine et le cadre de vie**

L'ensemble des points de modification de la présente procédure n'auront aucun impact sur le paysage communal et vise même à l'améliorer en ce qui concerne le secteur de Tucol avec la création d'une orientation d'aménagement qui préconise notamment de favoriser une image qualitative et paysagère le long de la RD820. Ces espaces doivent bénéficier d'un aménagement de qualité de valorisation à la fois du cadre de vie des entreprises mais aussi de valorisation de l'effet vitrine d'entrée de ville.
Des exigences en terme de qualité architecturale et d'aspect extérieur du bâti sont intégrées. Un principe d'aménagement paysager est préconisé. Enfin, un maillage en modes doux est proposé permettant de relier Est /Ouest la zone économique la future zone de développement Tucol, au centre-ville , à l'environnement et au futur pôle multimodal de Fenouillet à terme.

La modification du P.L.U. de Toulouse Métropole, commune de St Alban n'aura aucun impact négatif sur l'environnement.