D.G.D.U.D.
Service Réglementation urbaine



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 30/03/2005

3EME MODIFICATION DU P.L.U.

Dossier approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 11 octobre 2012

1 – NOTICE EXPLICATIVE

Saint-Orens de Gameville
www.ville-saint-orens.fr

auat toulouse aire urbaine

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

TABLE DES MATIERES

1. Cadre réglementaire 4

1.1. Historique du document d'urbanisme 4

1.2. Cadre législatif de la procédure de modification 5

1.3. Les objectifs assignés à la troisième modification du P.L.U. 7

2. Objectifs et dispositions retenues 8

2.1. Préciser les règles relatives aux ouvrages techniques 8

2.2. Faciliter le respect des normes relatives à l'accessibilité des P.M.R. 11

2.3. Des mises à jour relative à la collecte des déchets 14

2.3.1. Modification de l'article 1AUA 4 14

2.3.2. Mise à jour de l'article 4 14

2.3.3. Mise à jour des annexes sanitaires 15

2.4. Suppression des références réglementaires dans le préambule de la zone 1AUA ... 16

2.5. Corrections d'erreurs matérielles 17

2.5.1. Suppression de la représentation des îlots de construction au document graphique du règlement 17

2.5.2. Correction de la représentation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres 19

2.6. L'entrée en vigueur de la surface de plancher 26

1. CADRE REGLEMENTAIRE

1.1. Historique du document d'urbanisme

Cette troisième modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'inscrit dans la chronologie du document d'urbanisme :

- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune est approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 mars 2005 ;
- Mise à jour du P.L.U. – 11 juillet 2006 ;
- La 1ère modification du P.L.U. est approuvée par délibération du conseil municipal le 26 juin 2007 ;
- La 1ère révision simplifiée du P.L.U. est approuvée par délibération du conseil municipal le 10 juillet 2008 ;
- Une 2ème modification du P.L.U. est approuvée par une délibération du conseil de communauté* en date du 21 décembre 2009 ;
- Une 1ère modification simplifiée du P.L.U. est approuvée par une délibération du conseil de communauté* en date du 29 septembre 2011 ;

* Depuis 1er Janvier 2009[1] la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue Communauté Urbaine. Compétente notamment en matière de P.O.S. et documents en tenant lieu, la Communauté Urbaine est désormais amenée à gérer tous les P.O.S. et P.L.U. communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui composent aujourd'hui le "Grand Toulouse".

Depuis une délibération du conseil de communauté en date du 23 juin 2011 **une révision générale du document d'urbanisme est actuellement en cours**. Celle-ci a notamment pour objectif de : permettre une intensification urbaine cohérente ; d'inscrire le P.L.U. dans des perspectives de développement à plus long terme ; de structurer les entrée de ville ; de promouvoir une nouvelle forme urbaine notamment le long de la RD2 ; de réfléchir sur l'évolution du périmètre et des règles relatives à la zone UB ; etc.

Si la révision générale poursuit actuellement son cours et devrait être arrêtée au mois de juin 2012 pour une approbation espérée dans le courant de l'année 2013 elle ne peut, compte tenu des délais nécessaires à sa réalisation et considérant qu'un document d'urbanisme ne peut plus faire l'objet d'application par anticipation, répondre à certaines problématiques plus urgentes.

Comme le permet la loi, la commune et la Communauté Urbaine ont donc décidé de mener, parallèlement à la révision générale une troisième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Orens.

[1] Arrêté préfectoral du 24 Décembre 2008.

1.2. Cadre législatif de la procédure de modification

Champ d'application de la procédure de modification

La procédure de modification ne s'applique qu'aux P.O.S. et aux P.L.U. approuvés. De portée plus restreinte que la procédure de révision simplifiée ou la procédure de révision, elle donne à la commune la possibilité d'apporter des changements partiels et limités au document d'urbanisme.

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme. Elle pourra être mis en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- 🕮 ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan, dès lors qu'il s'agira de modifier un POS, ainsi qu'il est précisé aux dispositions transitoires relatives aux POS définies à l'article L.123-19 du Code de l'Urbanisme, ou ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dès lors qu'il s'agira de modifier un PLU ;
- 🕮 ne réduit pas 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 ;
- 🕮 ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification demeure largement une procédure unilatérale, sous la responsabilité de la collectivité compétente en matière d'urbanisme, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse. Elle ne fait l'objet d'aucun acte particulier[2].

Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées

La procédure soumet toutefois le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4, soit dans le cadre de la présente modification à :

- ✓ 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 ;

[2] Il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de la procédure de modification.

- ✓ Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne ;
- ✓ Monsieur le Président du S.M.T.C. ;
- ✓ Monsieur le Maire de Saint-Orens ;
- ✓ Messieurs les Maires des communes riveraines de Saint-Orens ;

Planning de la procédure de modification

Elaboration du projet de modification du PLU

Notification du dossier PLU aux personnes ci-dessus pour avis

Arrêté — **Mise à enquête publique (15/06/2012 au 16/07/2012)**

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

15 jours

- Enquête publique (+ nouvelle insertion dans les journaux)

1 mois

- Rapport du Commissaire Enquêteur

1 mois

- Modification du projet et réunions éventuelles

Délibération — **Approbation en Conseil Communautaire (11/10/2012)**

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

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

1.3. Les objectifs assignés à la troisième modification du P.L.U.

Les motifs à l'origine de la procédure

Procédure dite « légère » la procédure de modification permet d'apporter certains correctifs au document d'urbanisme.

Plusieurs correctifs ont motivé le recours à cette troisième modification du P.L.U. :

- ✓ Préciser les règles relatives aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- ✓ Faciliter et favoriser la réalisation de logements et l'usage des espaces publics pour les Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.) ;
- ✓ Adapter l'article 4 qui règlemente notamment la collecte des déchets à la mise en place de containers enterrés en zone 1AUA et mise à jour des annexes sanitaires relatives aux déchets urbains ;
- ✓ Suppression des références réglementaires dans le préambule de la zone 1AUA ;
- ✓ La correction d'erreurs graphiques, erreurs matérielles issues de la précédente modification simplifiée ;
- ✓ La traduction dans le règlement de l'entrée en vigueur de la nouvelle définition de la surface de plancher.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme amènent à modifier les pièces suivantes :

- 🕮 Le règlement écrit ;
- 🕮 Le document graphique du règlement (plan de zonage) ;
- 🕮 Les annexes sanitaires.

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

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ceux-ci seront signifiés en rouge plein concernant les changements relevant d'ajouts au texte et en ~~rouge barré~~ pour les suppressions dans le texte.

2. OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUES

2.1. Préciser les règles relatives aux ouvrages techniques

La nécessité de réglementer les articles 6 et 7 du règlement

Dans sa forme actuelle le règlement écrit du P.L.U. dissocie les « *ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » des autres constructions. Les dispositions générales exposées en préambule de chacune des zones du P.L.U. (UA, UB, UC, 1UE, 2UE, 1AUA, 1AUB, 1AUC, 2AU0, N et A) exposent ainsi :

Dispositions générales identiques pour l'ensemble des zones du P.L.U.
(extrait de la rédaction actuelle)

> *Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages par leur faible importance sont autorisés et les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne leurs sont pas applicables.*

Si cette rédaction illustre le particularisme d'ouvrages techniques qui ne peuvent par nature répondre aux mêmes problématiques que celles émises pour d'autres types de constructions, au premier rang desquelles figurent les constructions à usage d'habitation, elle ne répond pas à certaines exigences du code de l'urbanisme. Ainsi si aucune obligation n'est faite de réglementer les 14 articles qui composent un règlement de P.L.U. il apparaît en revanche nécessaire de réglementer les articles 6 et 7.

NB : Si cette obligation n'est pas explicite elle est prescrite de façon indirecte par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Ainsi, alors que l'article L.123-1 se borne à indiquer, sans autre précision, que les P.L.U. « *définissent* […] *les règles concernant l'implantation des constructions* » c'est l'article R.123-9 qui, après avoir distingué au nombre des règles que le règlement « *peut* » comprendre, ajoute : « *les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents d'urbanisme.* » Les distances d'implantation ne pouvant être retranscrites dans le document graphique du règlement pour des constructions qui ne sont par nature pas encore identifiées. Il importe donc désormais de réglementer les articles 6 et 7, les ouvrages techniques ne pouvant s'y déroger.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit)

Les dispositions générales :

Si la proposition de modification vise à réglementer les articles 6 et 7 pour les « *ouvrages techniques* », ceux-ci ne pouvant y déroger, elle offre l'occasion d'éclaircir certaines dispositions qui se sont avérées trop subjectives dans le cadre de l'instruction d'autorisation du droit des sols. C'est ainsi le cas de la formule « *par leur faible importance* » sur laquelle il est délicat de fixer une limite quant à l'application et qu'il a donc été décidé de supprimer. Afin de maîtriser l'aspect extérieur des ouvrages techniques il a également été décidé de

continuer de soumettre les ouvrages techniques à l'application de l'article 11, bien que celui-ci soit au regard du code de l'urbanisme érigé comme un article possible et non-obligatoire.

Proposition de modifications des dispositions générales pour l'ensemble des zones

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages ~~par leur faible importance~~ sont autorisés et ~~les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14~~ seuls les articles 6, 7 et 11 ~~ne~~ leur ~~sont pas~~ seront applicables.

Les articles 6 et 7 :

Le fait de réglementer les articles 6 et 7, ce qui n'était pas le cas, n'est pas neutre. Il nous tient ainsi de considérer que l'implantation d'ouvrages techniques par rapport aux voies et emprises publiques ne peut répondre aux mêmes exigences que celles émises pour d'autres constructions. De manière générale la distance à respecter vis-vis des voies est ainsi calculée en fonction de la hauteur projetée de la construction afin de permettre un respect des volumes. Dans le cas, par exemple, d'une antenne, haute mais à faible emprise au sol, le respect de ces limites pourrait entraver sa construction alors même qu'elle ne garantit en rien une meilleure insertion dans le bâti. Il nous tient également, compte tenu de l'expérience acquise dans l'instruction des permis de construire, d'ajouter une disposition concernant les constructions circulaires sur lesquelles certains débats pouvaient naître, par exemple sur le point à prendre en compte dans le cadre des reculs. En conséquence :

Proposition d'ajout aux articles 6 de toutes les zones du PLU

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

Pour le cas d'ouvrages en forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

Proposition d'ajout aux articles 7 de toutes les zones du PLU

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

Pour le cas d'ouvrages en forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

La rédaction, telle que présentée, des articles 6 et 7 permettra aux ouvrages techniques de s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 80 centimètres garantissant à minima la réalisation d'une bande enherbée et/ou un traitement végétalisé de la façade.

L'article 11 :

S'il n'est pas obligatoire l'article 11 permet d'apporter certaines garanties quant à l'aspect extérieur des constructions. Le souci de maîtriser l'insertion paysagère des constructions a

donc fait opter pour un assouplissement de la rédaction de cet article concernant les ouvrages techniques qui permettra à minima un droit de regard sur l'aspect extérieur de ce type de construction.

Proposition d'ajout aux articles 11 de toutes les zones du PLU

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

La création de cet alinéa entraîne la modification de l'alinéa relatif aux installations diverses qui mentionnait une disposition particulière concernant les ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure qui n'a donc plus lieu d'être.

Proposition de modifications des articles 11 de toutes les zones du PLU

Installations diverses :

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public ~~à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure~~. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

2.2. Faciliter le respect des normes relatives à l'accessibilité des P.M.R.

Le cadre législatif en matière d'accessibilité

Depuis plusieurs années le législateur œuvre pour faciliter, voir imposer, l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR), non seulement dans les espaces publics mais dans l'ensemble des constructions. Parmi les lois les plus importantes on peut notamment citer la « Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » du 11 février 2005. Cette loi fixe un certain nombre d'exigences et des conditions minimales en matière d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite afin que celles-ci puissent fréquenter et utiliser dans les meilleures conditions possibles les installations ouvertes au public et les lieux de travail.

Plusieurs articles de loi ont depuis traduit cette démarche dans les différents codes, dont le Code de la Construction et de l'Habitation.

Code de la Construction et de l'Habitation (extrait)

Article L.111-7

Modifié par la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 – art.79 (V)
JORF 16 juillet 2006

Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-3.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

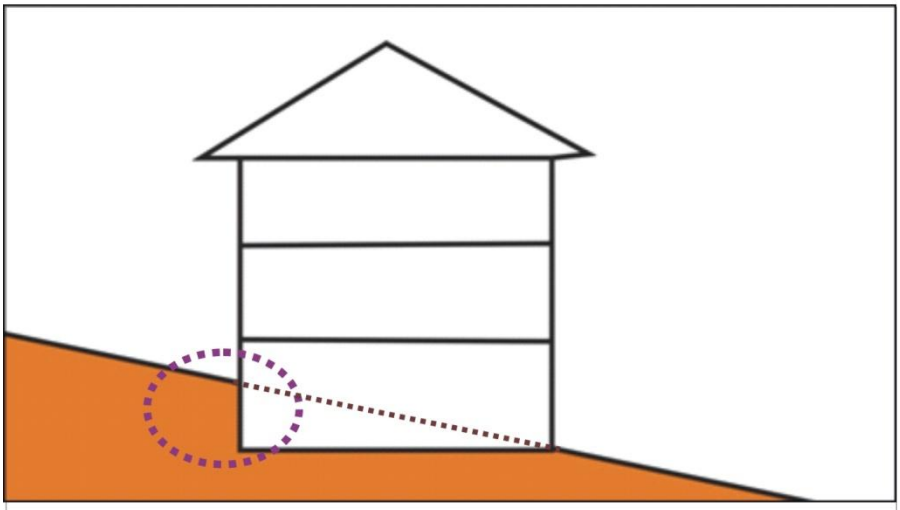
L'application de l'article L.111-7 du code de la construction et de l'habitat ne se limite pas aux établissements publics puisqu'il vise également les « *locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publics* ».

Compte tenu du surcoût induit par des équipements tels que les ascenseurs la construction de bâtiments à usage d'habitation adaptés aux Personnes à Mobilité Réduites suppose la réalisation de logements. Or cette volonté de réaliser des logements fonctionnels en rez-de-chaussée (démarche imposée dans le cadre de logements collectifs ou individuels groupés nouveaux) se heurte, dans le cas de Saint-Orens, à la limitation des déblais et affouillements à une hauteur de 1 mètre dans la plupart des zones qui composent le P.L.U.

La topographie de Saint-Orens, sans être unique, se caractérise en effet par un relief atypique au sein du paysage local avec des altitudes qui varient entre 150 et 200 mètres. Une topographie qui se traduit par endroits par des pentes relativement marquées, parfois incompatibles avec les exigences précitées.

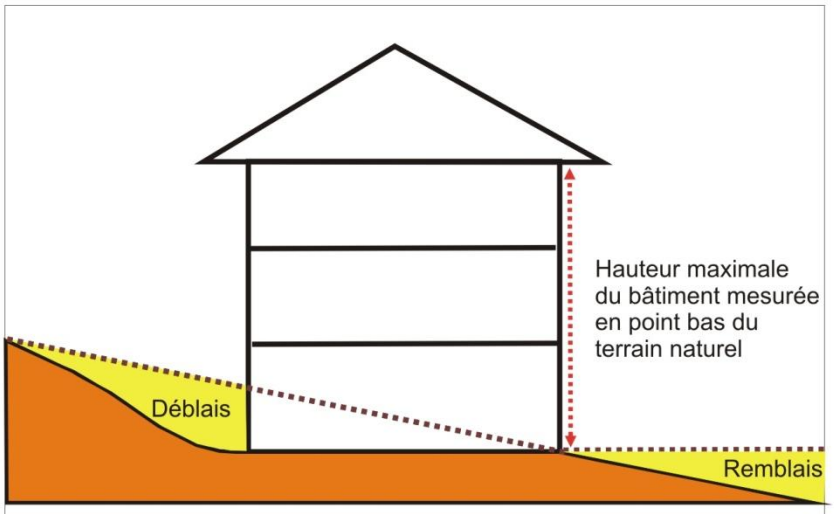
Représentation schématique de l'implantation d'une construction R+2

Immeuble implanté en site pentu en l'absence de déblais/remblais.



Le rez-de-chaussée est encastré dans son terrain d'assiette, limitant les ouvertures (niveau semi-enterré) et l'accès au bâtiment

Immeuble implanté en site pentu utilisant l'exception à la règle des déblais/remblais pour satisfaire aux normes d'accessibilité PMR



Le rez-de-chaussée est dégagé et permet la réalisation d'une unité de vie fonctionnelle adaptée aux PMR

Source : Auat

- Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit)

Afin de favoriser la réalisation d'équipements et de logements adaptés aux P.M.R. ainsi que l'accès aux bâtiments les articles 2 des zones seront modifiés comme suit :

Proposition de modification des articles UA2, UB2, UC2, UE2, 2UE2, A2 et N2

~~*Les remblais sont limités à 1 mètre de hauteur.*~~

~~*Les affouillements sont limités à 1 mètre de profondeur excepté quand ces affouillements visent à réaliser un sous sol affecté au stationnement de véhicules et bâtiments annexes.*~~

Les affouillements et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces affouillements ou remblais visent à réaliser :

- *Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;*
- *Des bâtiments annexes ;*
- *A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;*
- *La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;*
- *Des voiries.*

Proposition de modification des articles 1AUA2, 1AUB2 et 1AUC2

~~*Les remblais sont limités à 1 mètre de hauteur par rapport au sol naturel avant travaux. Les affouillements seront limités à 1 m de profondeur sauf pour les entrées des logements, les stationnements des véhicules et les surfaces annexes, par rapport au sol naturel avant travaux.*~~

Les affouillements et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces affouillements ou remblais visent à réaliser :

- *Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;*
- *Des bâtiments annexes ;*
- *A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;*
- *La création de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;*
- *Des voiries.*

2.3. Des mises à jour relative à la collecte des déchets

2.3.1. Modification de l'article 1AUA 4

- Les raisons amenant à la modification

Afin d'encadrer la collecte des déchets urbains le règlement de la plupart des zones du P.L.U., au travers de l'article 4, impose « *un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu dans les opérations d'aménagements d'ensemble ou sur l'espace public, au droit de l'unité foncière concernée. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleurs conditions* »[3].

Si cette disposition garantit la réalisation de stockages pour les containers elle répond à une logique au coup par coup, pensée à l'opération. Elle n'est ainsi pas compatible avec la mutualisation des moyens dans le cadre de la réalisation de containers enterrés. Malgré le fait que ces derniers participent à une meilleure insertion dans le paysage leur réalisation ne dispense pas, au regard de la rédaction actuelle du règlement, de la réalisation d'aire de stockage « classiques » au droit de la zone.

- Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit)

Proposition d'ajout à l'article 1AUA4

> *Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu dans les opérations d'ensemble ou sur l'espace public, au droit de l'unité foncière concernée. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.*
>
> *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.*

Considérant que la collecte des ordures ménagères en colonnes enterrées relève d'un dispositif particulier, et qu'à l'heure actuelle seul le secteur de la « Z.A.C. Tucard » est concerné, il a été décidé de ne modifier cet article que pour la zone 1AUA, celle relative à la Z.A.C. La révision générale actuellement en cours permettra en outre d'affiner les dispositions relatives à ce type d'installations.

2.3.2. Mise à jour de l'article 4

La présente modification donne en outre l'occasion de mettre à jour l'article 4 du règlement. Une disposition de l'article 4 que l'on retrouve dans tous les règlements de zone mentionne ainsi que seul l'article 11 est applicable pour les dispositifs nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour les raisons exposés sur le premier point de modification, et notamment l'obligation de réglementer les articles 6 et 7 il a été décidé de supprimer cette disposition.

[3] Exemple de l'article 1AUA4 (extrait).

Proposition de modification des articles 4

Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble, d'habitat en collectif et d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

~~*Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».*~~

2.3.3. Mise à jour des annexes sanitaires

Parmi les pièces qui composent le dossier de P.L.U. figurent les « Annexes sanitaires ». Lors de l'approbation du document, 2005, la gestion des déchets urbains sur la commune de Saint-Orens relevait encore du service « Collecte, Traitement et Valorisation des déchets du SICOVAL ». Or le ramassage, le traitement et la valorisation des ordures ménagères, des déchets verts et encombrants, relèvent depuis le 1er janvier 2009 de la responsabilité de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse. De ce fait il apparaît nécessaire de mettre à jour l'annexe n°5b4 qui traite des déchets urbains (cf. document joint).

2.4. Suppression des références réglementaires dans le préambule de la zone 1AUA

Les raisons amenant à la modification

Le règlement écrit du P.L.U. de Saint-Orens, comme bon nombre de règlements de P.L.U., comprend pour chacune des zones une mention introductive appelée « *caractère de la zone* ». Cette introduction a pour but de rappeler, sous une forme synthétique, la vocation générale de la zone. A noter que ce préambule est issu de la pratique, la présentation type étant facultative.

La nature pédagogique du préambule fait que celui-ci n'a pas la même valeur juridique que les articles du règlement. Pour autant sa rédaction peut parfois être la source d'interprétation et produire des effets contraires à l'intention des auteurs du règlement en fonction du degré de précision de sa rédaction. Il en est ainsi du préambule de la zone 1AUA qui va au-delà de la volonté pédagogique en introduisant un caractère technique concernant la hauteur des constructions : « *1AUA1 correspondant à des constructions en R+2 maximum* » ; « *1AUA2, correspondant à des constructions en R+3 maximum* » ; « *1AUA3 correspondant à des constructions en R+4 maximum* ». Or concernant le dernier secteur évoqué, le secteur 1AUA3, si l'article 10 relatif à la hauteur des constructions, confirme une hauteur de « *17 mètres, soit R+4* » il précise également qu'un « *niveau supplémentaire implanté en recul de 3m de la façade principale et prolongé par des terrasses aménagées pourra être construit* », une précision que ne retranscrit pas le préambule.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit)

Eu égard à ces difficultés constantes il est régulièrement suggéré aux auteurs du règlement de ne pas prévoir de préambule dans le règlement de zone. Pour autant, cette présentation synthétique, fruit de la pratique rappelons-le, demeure un outil de communication qui facilite la lecture du règlement. Il a ainsi été décidé de laisser le préambule des zones, qui seront d'ailleurs retravaillés dans le cadre de la révision générale, mais en ajoutant une formulation ouverte plus conforme à l'esprit de la zone et à la nature même du préambule. Cette rédaction « ouverte » permet de redonner un caractère principal et non exclusif au préambule.

Proposition de modification du caractère de la zone 1AUA

(…)

- *Le secteur 1AUA1 correspondant notamment à des constructions en R+2 ~~maximum~~, destinées principalement à l'habitat individuel, groupé ou non, et à de l'habitat intermédiaire, accompagné de services et commerces ;*
- *Le secteur 1AUA2, correspondant notamment à des constructions en R+3 ~~maximum~~, destinées principalement à de l'habitat intermédiaire –semi collectif et petits collectifs-, accompagné de services et de commerces ;*
- *Le secteur 1AUA3, correspondant notamment à des constructions en R+4 ~~maximum~~, destinées principalement à de l'habitat collectif et à des bureaux, accompagnés de services et de commerces ;*

(…)

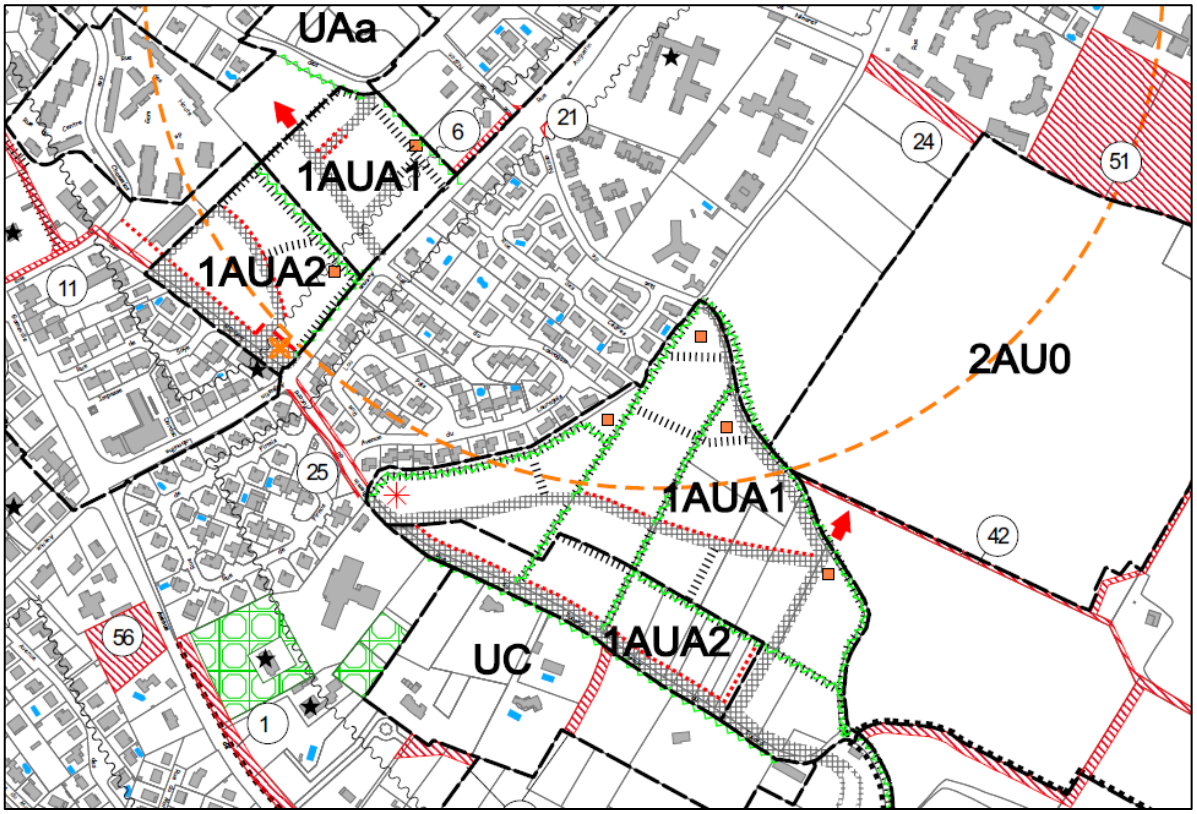
2.5. Corrections d'erreurs matérielles

2.5.1. Suppression de la représentation des îlots de construction au document graphique du règlement

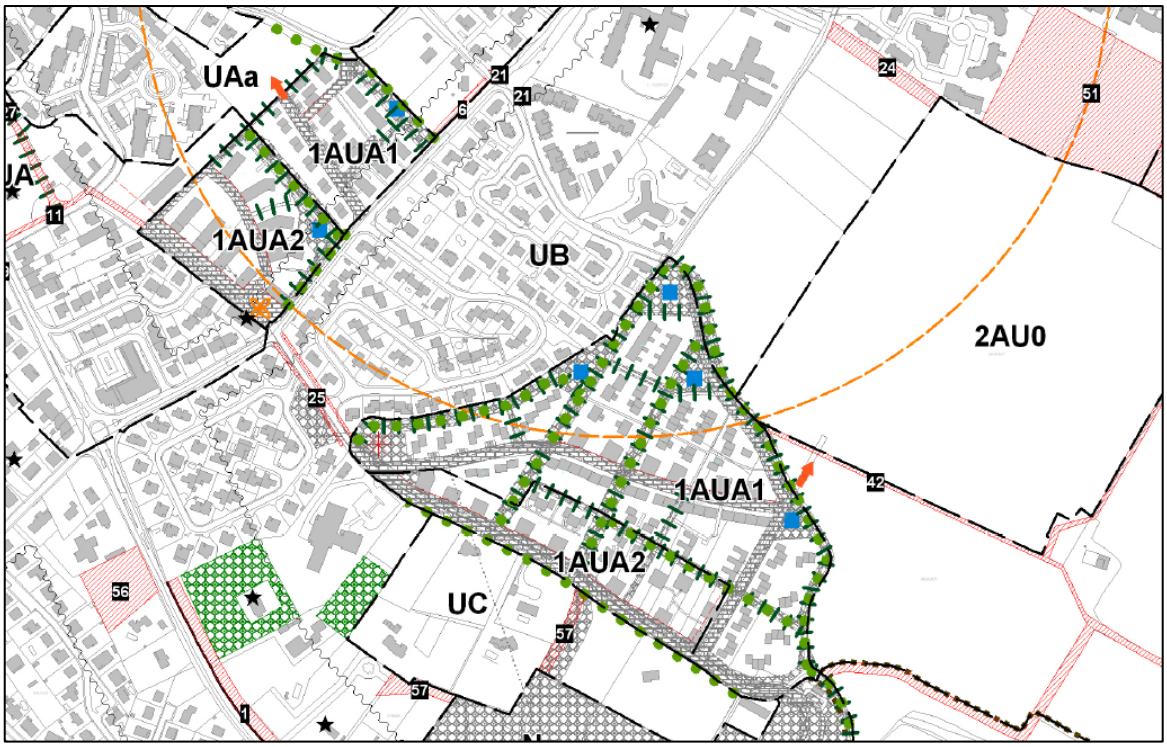
Les raisons amenant à la modification

La précédente procédure d'urbanisme, la 1ère modification simplifiée du P.L.U., avait pour objectif unique la suppression de l'emplacement réservé n°44. Elle donna également l'occasion d'actualiser certaines données graphiques comme le cadastre et, au niveau informatique, la mise en place d'un nouveau système de référencement géographique, invisible à l'échelle d'un plan mais qui permet une meilleure analyse et un meilleur traitement des données cartographiques. Lors de cette actualisation informatique certaines couches ont été activées et ont donc été traduites au document graphique du règlement alors que leur raison d'être n'a pas de lien direct avec le document d'urbanisme. Il en a été ainsi des ilots de construction de la Z.A.C. Tucard dont la représentation n'a qu'un but informatif et n'a donc pas vocation à apparaître au plan de zonage qui est par définition opposable. La procédure qui avait pour objet de traiter de la Z.A.C. Tucard (la 1ère révision simplifiée) n'avait d'ailleurs pas fait apparaître ces données, pas plus que la procédure qui avait suivie, la deuxième modification du P.L.U.

Document graphique du règlement
(extrait de la 2ème modification approuvée en 2008)



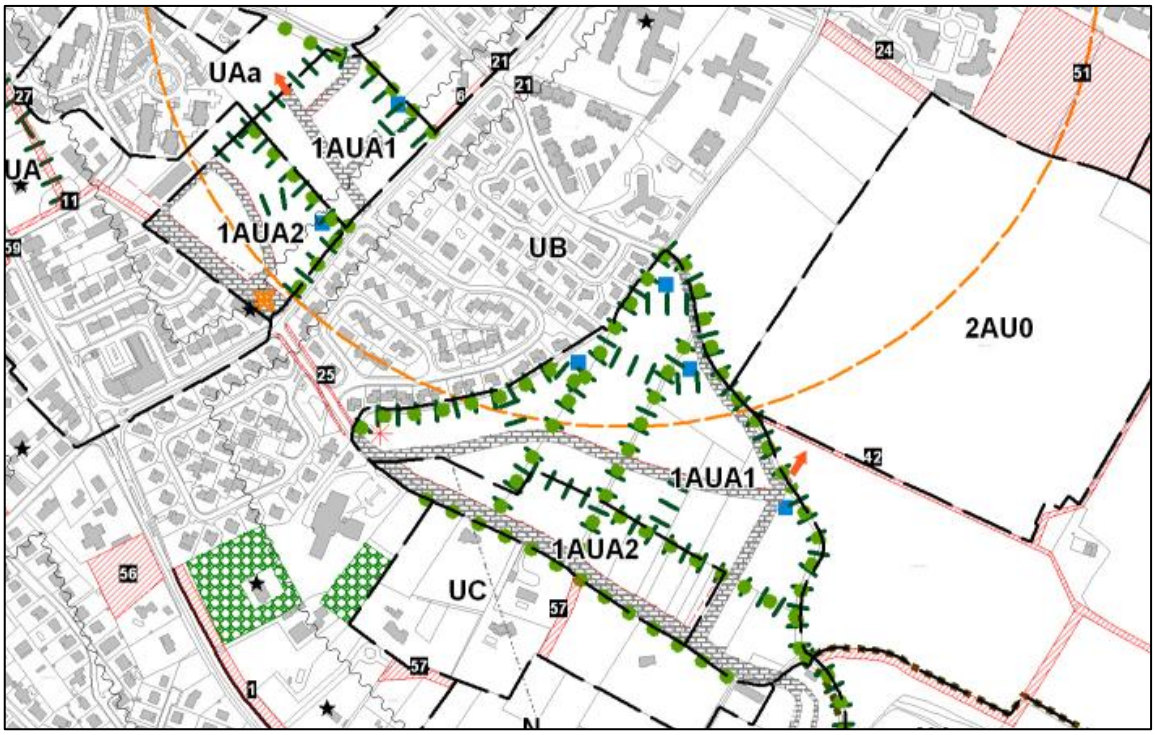
Document graphique du règlement
(extrait de la 1ère modification simplifiée approuvée en 2011)



- Les modifications apportées au document d'urbanisme (Document graphique du règlement)

La correction de cette erreur matérielle due à une mauvaise manipulation des tables informatiques se traduit par la suppression des ilots bâtis qui n'ont pas encore vus le jour afin que ceux-ci ne soient pas confondus avec le cadastre ou les orientations d'aménagement.

La correction apportée par la 3ème modification



2.5.2. Correction de la représentation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres

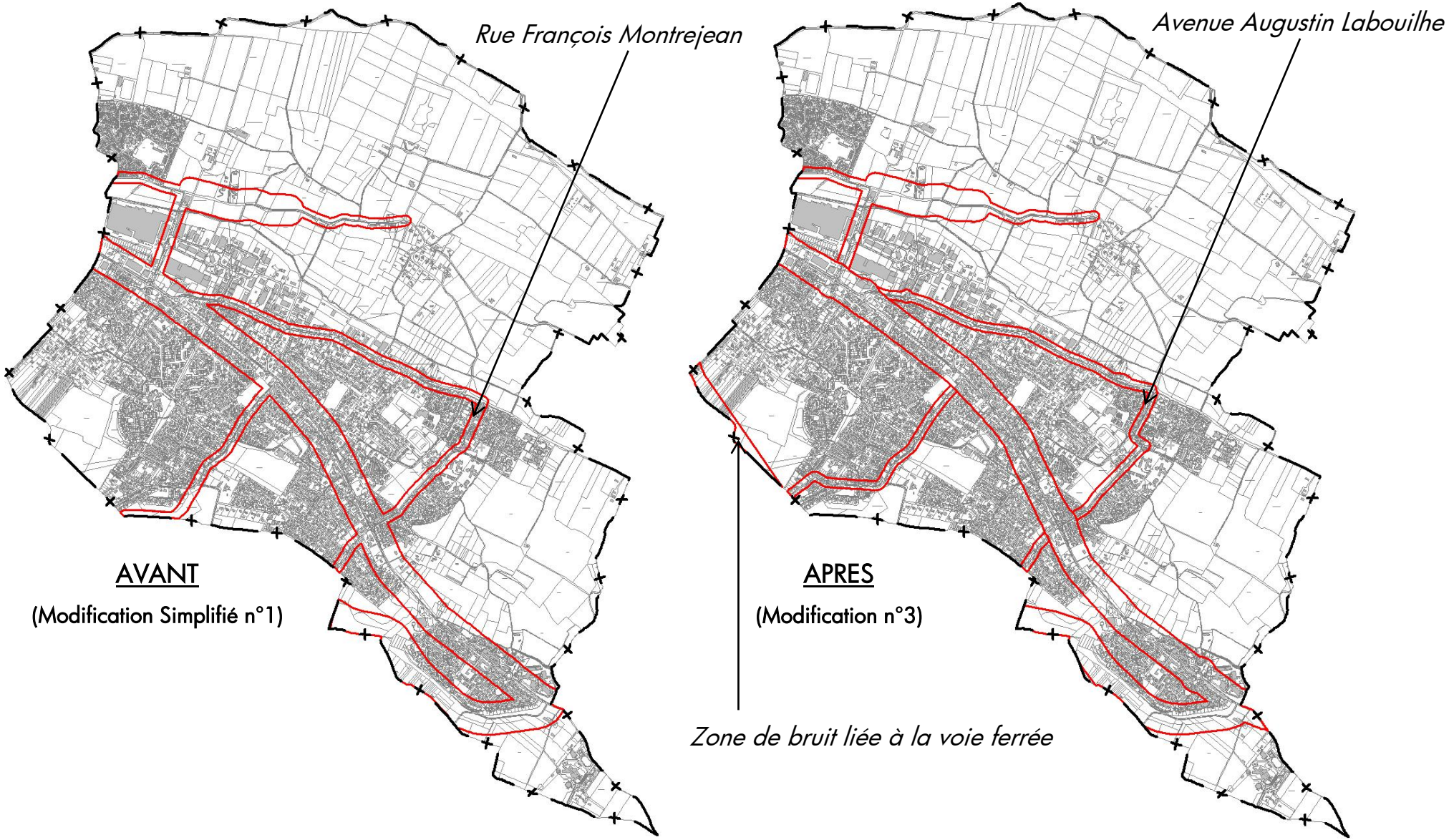
- Les raisons amenant à la modification

Pour les mêmes raisons que celles exposées précédemment, à savoir l'actualisation des tables informatiques qui composent le plan de zonage, il est apparu une erreur sur la représentation des voies bruyantes. Celles-ci relèvent d'un classement par arrêté préfectoral en date du 18 janvier 2006 qui mentionne notamment un classement de l'avenue Augustin Labouilhe (et non de la rue François Montrejean comme exposé au plan). D'autres erreurs minimes apparaissaient au plan imposant donc une mise en conformité avec l'arrêté préfectoral précité.

- Les modifications apportées au document d'urbanisme (document graphique du règlement)

L'actualisation et la correction du classement des « voies bruyantes » a été réalisée sur la base des documents fournis dans le cadre du Porter à Connaissance des service de l'Etat communiqué dans le cadre de la révision générale actuellement en cours. Ce point de modification intègre également le classement des voies bruyantes sur les communes limitrophes, dont le territoire de Labège sur lequel le classement de la voie ferrée (catégorie 1) impacte le Sud-Est du territoire de la commune.

La correction apportée par la 3ème modification concernant les "voies bruyantes" (en rouge)



L'arrêté préfectoral du 18 janvier 2006

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE

ARRETE n° [illegible]

de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne

Le préfet de la Région Midi-Pyrénées
Préfet de la Haute-Garonne
Officier de la Légion d'Honneur

Vu le code de l'environnement et notamment l'article L571-10 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles R 111-4-1, R 111-23-1 à R 111-23-3 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R111-1, R111-3-1, R123-13, R 123-14, R123-22, R311-10 ;

Vu le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 Octobre 1998 instituant le Comité de Pilotage départemental de classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le département de la Haute-Garonne ;

Vu l'arrêté préfectoral n°138 du 26 Juillet 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,

1, Place Saint-Étienne 31038 TOULOUSE CEDEX 9 - Tél. 05 34 45 34 45

ARRETE :

Article 1 :

Les dispositions des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003 susvisés sont applicables, dans le département de la Haute-Garonne, aux communes **d'Aussonne, Balma, Beauzelle, Blagnac, Castanet Tolosan, Colomiers, Cornebarrieu, Cugnaux, Fonbeauzard, Fontenilles, Launaguet, Léguevin, Lévignac, Mane, Mondonville, Montaigut sur Save, Plaisance du Touch, Revel, Saint Gaudens, Saint-Lys, Saint Orens, la Salvetat St. Gilles, Seysses et de Verfeil,** aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres listées dans le tableau et représentées sur une carte joints en annexe.

Le tableau donne, pour ces 24 communes et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 susmentionné.

La carte schématise le classement, mais seules font foi les indications du tableau annexé.

Pour les communes qui ne sont pas concernées par le présent arrêté, c'est l'arrêté préfectoral n° 138 du 26 juillet 2000 qui continue de s'appliquer.

Article 2 :

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies par la norme NF S 31-130 "cartographie du bruit en milieu extérieur".

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Article 3 :

Le classement des infrastructures de transports terrestres dans le département de la Haute-Garonne et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence, dans le tableau suivant :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence L_{Aeq} en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore de référence L_{Aeq} en période nocturne (en dB(A))	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L <= 81	71 < L <= 76	d = 250 m
3	70 < L <= 76	65 < L <= 71	d = 100 m
4	65 < L <= 70	60 < L <= 65	d = 30 m
5	60 < L <= 65	55 < L <= 60	d = 10 m

Article 4 :

Conformément au décret n° 95-21 susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit et mentionnés à l'article 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Cet isolement est déterminé, soit de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, soit de manière spécifique sous la responsabilité du maître d'ouvrage du bâtiment à construire, par un calcul conforme aux modalités définies à l'article 7 du même arrêté.

Article 5:

Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et de son affichage pendant une durée de un mois minimum en mairie.

Article 6:

Le présent arrêté devra être annexé au POS ou au PLU par les maires des communes visées à l'article 1 du présent arrêté.

Les secteurs affectés par le bruit, définis en annexe, devront être reportés sur les documents graphiques du POS ou du PLU par les maires des communes visées à l'article 1.

Article 7 :

Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne, les sous-préfets des arrondissements de Muret et de Saint-Gaudens, les maire des communes visées à l'article 1 et le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Toulouse, le 18 JAN. 2006

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général de la
Préfecture de la Haute-Garonne

Hervé SADOUL

3

Saint – Orens de Gameville

Communes concernées.	Noms des infrastructures.	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infras-tructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou en To) (2)
St-Orens de Gameville	Liaison RD16-RD2	L.C. - L.C.	3	100m	To
	RD 2	L.C. - L.C.	3	100m	To
	RD 2c	RD2 - RD57	4	30m	To
	RD 54	L.C. avec Toulouse - sortie agglo. St Orens de Gameville	4	30m	To
	RD 54	sortie agglo. St Orens de Gameville - Entrée lieu dit Cayras	3	100m	To
	RD 54	Entrée lieu dit Cayras - RD57	4	30m	To
	RD 57	L.C. avec Labège - RD2 C	4	30m	To
	RD 57b	RD2 – L.C. Labège	4	30m	To
	Voie communale				
	Allée des Champs Pinsons	Ch. De Cayras - Av. De Toulouse	4	30m	To
	Voie Ferrée				
	Toulouse Narbonne (ligne 640)	L.C –LC.	1	300m	To

(1) : La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-après, comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.
- pour les voies ferrées, à partir du rail extérieur de la voie la plus proche.

(2) :légende

TO = Tissu Ouvert

U = Rue en U

Rpt = Rond Point

Periph = périphérique

(ACCM) = Axes de Continuité du Canal du Midi

I. = Intersection

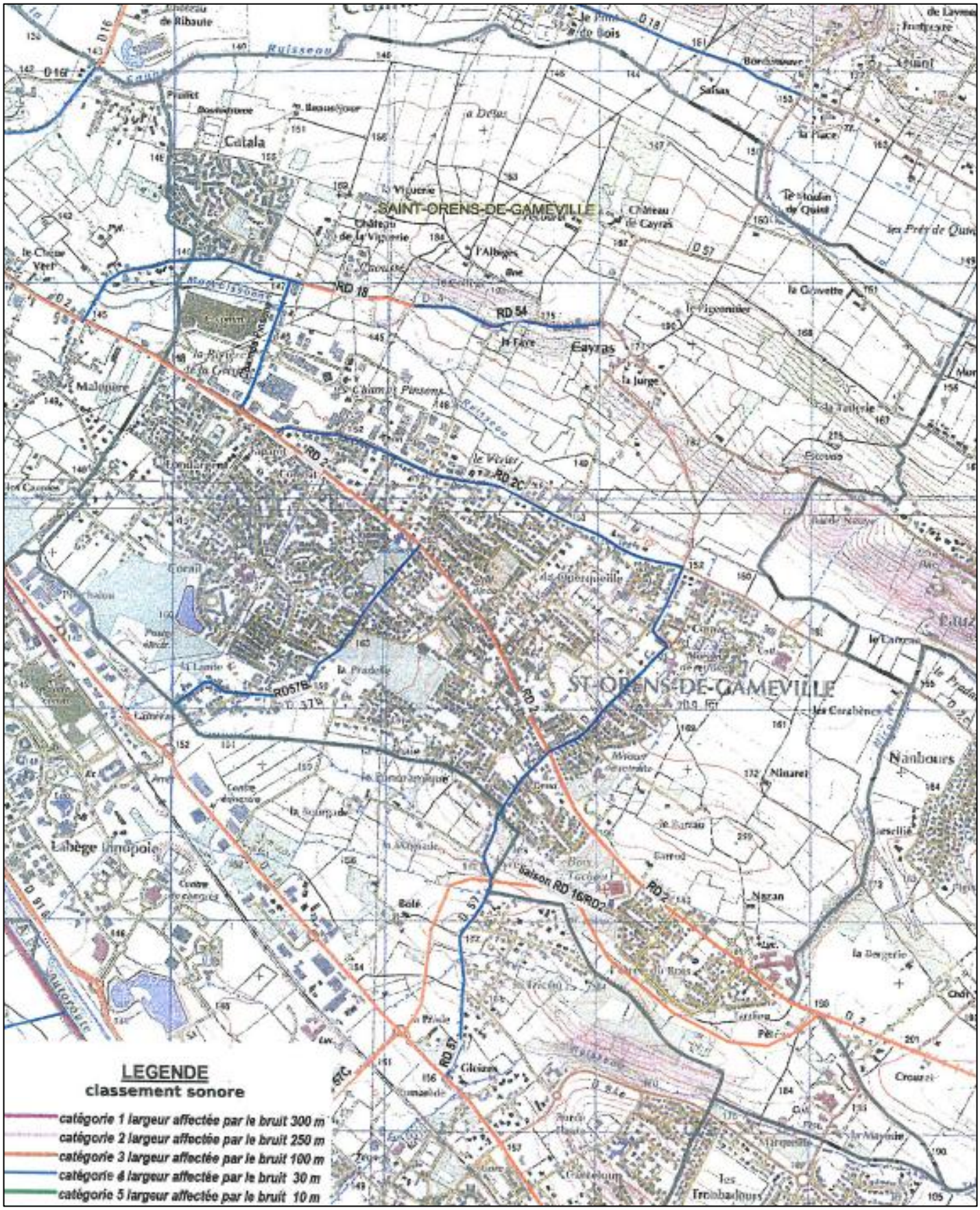
E. = Échangeur

Av. = avenue

L.C. = Limite de commune

ER = Emplacement réservé

Cartographie du classement sonore sur la commune



Source : Arrêté préfectoral (18 janvier 2006)

2.6. L'entrée en vigueur de la surface de plancher

Les raisons amenant à la modification

La circulaire du 3 février 2012 relative « au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions », entrée en vigueur le 1er mars 2012 a redéfinit les notions de surface de plancher et d'emprise en sol en substituant à la « Surface de plancher Hors Oeuvre Brute » (SHOB) et à la « Surface Hors Oeuvre Nette » (SHON) la notion unique de « Surface de plancher ».

Issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, SHOB et SHON servaient de mesure de référence pour : le calcul des droits à construire attachés à un terrain, la fiscalité de la commune, la détermination des cas de dispense de recours à un architecte et à la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme. Outre la complexité de leur calcul, la SHOB et la SHON ont été jugées peu représentatives d'autant qu'en intégrant notamment l'épaisseur des murs extérieurs elles pénalisaient le recours à des procédés éco-responsables, ce que ne fait pas la surface de plancher « unifiée ».

NB : A l'exception de la fiscalité de la commune et de quelques points de réglementation précis la nouvelle notion de surface de plancher doit, depuis le 1er mars 2012, être utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON dans l'ensemble des domaines précités.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit)

De fait le règlement du P.L.U. faisait régulièrement appel à ces notions notamment dans le cadre de la définition de l'emprise au sol autorisée pour les constructions. Afin de répondre aux exigences de la circulaire toutes les références à la SHOB ou à la SHON sont donc supprimées du règlement écrit et remplacées par « surface de plancher ».

La surface de plancher, l'exemple de la définition de l'emprise au sol (article 9)

(…)

L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume ~~hors œuvre brute~~ en rez-de-chaussée, à la surface de la parcelle.

(…)

Afin de répondre à la volonté de promouvoir l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments les normes chiffrées avancées dans le règlement n'ont pas été revues, c'est-à-dire que le nombre de m² de surface constructible en surface de plancher est identique à celui exprimé en SHON ou en SHOB dans le document d'origine.