Plan Local d'Urbanisme



Colomiers

Modification 3

approuvée par délibération du 22/06/2023

1 – Rapport de Présentation

1.1 - Notice explicative

COLOMIERS
Terre d'envol

toulouse métropole

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

Sommaire

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....5

1.1 L'évolution du document d'urbanisme.....5

1.2 Cadre législatif.....6

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification.....6

1.2.2 Déroulement de la procédure.....6

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU.....9

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme.....9

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis.....9

1.3.3 Comptabilité avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.....9

2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME.....11

2.1 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues.....11

Point d'objet N°1 : Allées du COMMINGES.....11

Point d'objet N°2 : PELVOUX, un quartier en cours de rénovation.....23

Point d'objet N°3 : Future maison de la transition écologique _ Square MAQUIS ROGER.....29

1. Cadre réglementaire

1.1 L'évolution du document d'urbanisme

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ; devenue communauté urbaine au 1er janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu, la Métropole 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 « Toulouse Métropole ». En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole et Métropole au 1er janvier 2015.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de Colomiers.

Approuvé le 11 avril 2019, le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021. Les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

L'annulation du PLUi-H a mis à mal des projets de renouvellement urbain sur deux sites stratégiques du centre – ville, Allées du Comminges et Pelvoux, dont la programmation participait notamment aux objectifs de la politique de l'habitat à l'échelle de la commune de Colomiers mais aussi Métropolitaine.

Aussi, le contexte nouveau induit par la loi Climat et Résilience s'ajoute à cette nécessité d'accompagner ce type d'évolution des tissus urbains pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Au delà de cette dimension Habitat, la commune souhaite mener à bien un projet de maison de la transition écologique sur un foncier faisant l'objet d'un emplacement réservé qui n'est plus d'actualité.

La temporalité de ces projets est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain dont l'approbation est prévue en 2025 et sont donc proposés dans le cadre de cette procédure de modification. (Voir le 1.3.3)

La commune de Colomiers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 juin 2012 qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Une 1ère mise en compatibilité approuvées par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2013 ;
- Une 1ère mise à jour approuvée par arrêté du 23 mai 2014 ;
- Une 1ère modification approuvée par délibération du conseil de la Métropole du 10 novembre 2015 ;
- une 2nde modification approuvée par délibération du Conseil de Métropole du 23 février 2017 ;
- une 2nde mise à jour approuvée par arrêté du 15 mai 2017 ;
- une 2nde mise en compatibilité approuvée par délibération du Conseil de Métropole du 12 avril 2018 (arrêté préfectoral DUP/MEC du 19 juillet 2018) ;

La présente modification du PLU constitue donc la 3ème modification du PLU de la commune de Colomiers.

En outre, les points d'objets de cette procédure ont été conçus pour s'intégrer à la double logique des grands principes du futurs PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification

A la demande de la commune de Colomiers, Toulouse Métropole, l'autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire, en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté en date du 14 avril 2022. Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.153-41 à L 153-44 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-41 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont notamment pour effet :

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

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

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

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date du 14 avril 2022, la présente procédure a pour objets :

- Produire des logements dont une part en social par un accompagnement du renouvellement urbain Allées du Comminges et du Secteur Pelvoux
- Permettre la réalisation d'une maison de la transition écologique via la suppression d'un emplacement réservé devenu caduc.

En conséquence, elle s'inscrit dans le champ d'application de la modification de droit commun.

1.2.2 Déroulement de la procédure

- **Contenu du dossier**

  Le dossier devra contenir :

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

  Le rapport de présentation du P.L.U. n'est, quant à lui, pas modifié mais complété par cette notice explicative. Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

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

Conformément aux articles L153-40, L.132-7, L.132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de dossier de modification du PLU a été notifié aux personnes publiques suivantes pour information :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,
- Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
- Madame la Présidente du Groupement HLM de Haute-Garonne,
- Madame la Présidente 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 et de l'Artisanat de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Président de Tisseo S.M.T.C.,
- Madame la directrice Territoriale SNCF Réseau Ingénierie et Projets,
- Messieurs les Maires des communes riveraines de Blagnac, Cornebarrieu, Pibrac, Plaisance du Touch, Toulouse et Tournefeuille.

Un commissaire enquêteur sera désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Colomiers.

- **Saisie et avis de l'autorité environnementale**

En application notamment des dispositions des articles L104-1 à L104-2, R104-21 à R104-25 et R104-28 à R104-37 du code de l'urbanisme et du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs possibles incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (AE) désignée à cet effet ou la Personne Publique Responsable, et avis conforme de l'AE.

Le dossier transmis pour l'examen au cas par cas a pour objectif de décrire :

- les caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones concernées par la modification du PLU de la commune de Colomiers.
- les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de cette modification sur ces zones, tout en mentionnant les mesures lorsqu'elles existent pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

L'avis de l'autorité environnementale est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure »

- **Mise à Enquête publique/Calendrier**

Le présent dossier correspond au projet présenté à l'enquête publique. L'enquête publique est prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole.

Cet arrêté est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure »

- **Avis de la commune et délibération de Toulouse Métropole**

Le bilan de l'enquête et le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront présentés en Conseil de la Métropole. Le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur sera approuvé par le Conseil de la Métropole, après avis de la Commune.

- **Les grandes étapes de la procédure de modification du PLU**

Arrêté de mise en œuvre par le président de Toulouse Métropole *14 Avril 2022*	*(CU Art 153-37) et (CU Art 123-13-1)*
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas ***4 août 2022***	*(Code de l'environnement (R122-2)*
Notification aux Personnes Publiques Associées ***9 août 2022***	*(CU Art 121-4)*
Délibération motivée sur décision de réaliser ou non l'Evaluation Environnementale ***19 septembre 2022***	
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de mise à Enquête Publique de la modification ***27 octobre 2022***	*(CU L103-6)*
Enquête Publique - 1 mois ***du 15 décembre 2022 au 16 janvier 2023***	*(L123-3 Code de l'Environnement)*
Délibération avis de la commune ***13 avril 2023***	*(L 5211-57 du CGCT)*
Approbation par le conseil de la métropole ***22 juin 2023***	

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

La troisième modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, ni au projet communal et s'inscrit bien dans le PADD.

Elle ne réduit 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.

Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
I. Accompagnement du renouvellement urbain _ Allées du Comminges		
	Création d'un 6ème sous-secteur UBe avec création d'une nouvelle OAP	- Règlement écrit - Règlement graphique - OAP
II. Accompagnement du renouvellement urbain _ Pelvoux		
	Modification du zonage UB et une partie de la zone 1UE en zone UBc	- Règlement écrit - Règlement graphique
III. Accompagnement de la réalisation de la maison de la transition écologique		
	Suppression de l'emplacement réservé n°40	- Règlement graphique - Liste des emplacements réservés

Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés en rouge pour les changements relevant d'ajouts au texte et en ~~noir barré~~ pour les suppressions dans le texte.

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis

Les différents objectifs assignés à cette procédure de modification du PLU répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne modifie les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, 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.

1.3.3 Comptabilité avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

Trois points d'objets sont proposés et touchent seulement à des espaces déjà urbanisés pour lesquels il est souhaité un accompagnement de leur mutation afin d'optimiser au mieux les espaces conformément aux derniers principes édictés par la loi Climat et Résilience, notamment.

Ainsi, les principes communs partagés par ces projets visent à obtenir des projets plus économes de l'espace et une déminéralisation des sols lorsque cela est possible tout en veillant à permettre le développement de formes urbaines adaptés aux nouvelles exigences des populations actuelles et à venir.

En outre, ils s'inscrivent chacun dans les objectifs fixés dans le cadre de l'élaboration du PLUiH qui s'effectue en parallèle de cette procédure.

Aussi, les projets présentés s'expliquent notamment au regard de leur temporalité qui ne peut attendre l'élaboration du document supra-communal.

Il est à préciser que l'ensemble des évolutions proposées dans le cadre de ce projet de modification du PLU portent sur des zones déjà urbanisées et s'inscrivent de ce fait dans la tâche urbaine du SCOT et sont ainsi compatibles avec celui-ci.

2. Changements apportés au document d'urbanisme

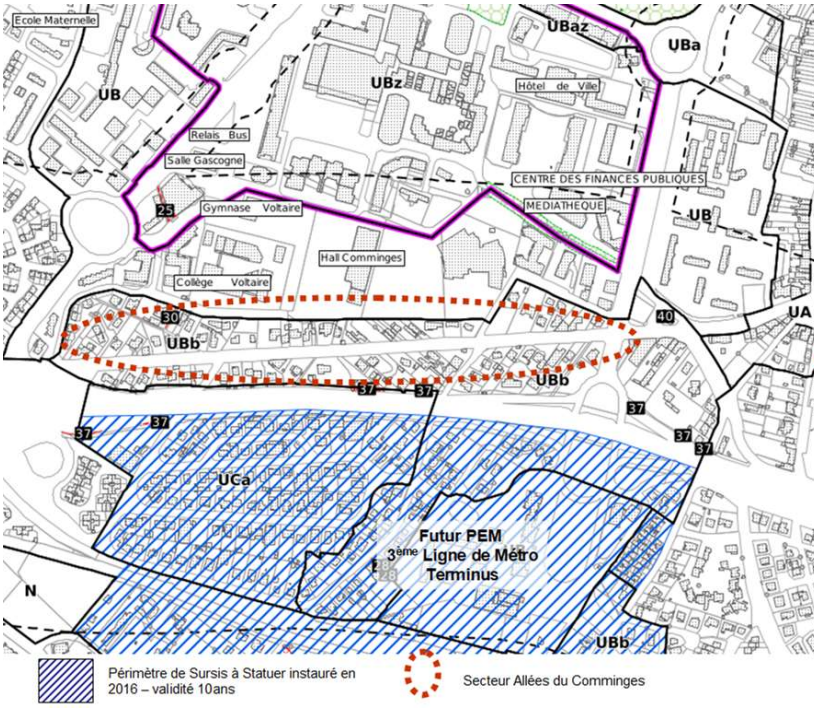
2.1 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

Point d'objet N°1 : Allées du COMMINGES

Accompagnement du renouvellement urbain de ce secteur stratégique pour le développement de l'hyper centre de Colomiers

- **Localisation**

Le secteur d'étude de l'Allée du Comminges, situé entre le centre-ville de Colomiers, au nord, et ses multiples services (hôtels de Ville, Espace Nautique Jean Vauchère, hall Comminges, Médiathèque Centre d'Art Contemporain Pavillon Blanc Henri – Molina, CPAM, Hôtel des impôts, Collège Voltaire) et, la RN 124 au sud, constitue un tissu urbain à enjeux compte tenu de cette localisation.



L'Allée du Comminges est constituée d'un axe est-ouest principal qui s'étend vers le nord pour finir en impasse.



- **Exposé des motifs de changement**

L'Allée du Comminges constitue un secteur à enjeux sur le territoire de la commune de Colomiers en raison de sa localisation et de la nouvelle dynamique observée ces dernières années en terme de renouvellement urbain qui se renforcera avec le projet de la 3ème ligne de métro et justifie la nécessaire anticipation et un accompagnement de la mutation de ce tissu urbain.

Aussi, dès décembre 2016, Toulouse Métropole a instauré un périmètre de sursis a statuer au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme afin de permettre une veille sur les mutations éventuelles.

En parallèle, la commune de Colomiers a engagé une étude urbaine sur ce secteur de l'Allée du Comminges afin d'apporter un accompagnement du renouvellement urbain qui peut être observé sur ce secteur.

Les principes d'aménagement proposés répondent au besoin de qualité architecturale grâce à l'instauration d'un règlement spécifique et d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui cadrent, notamment, les volumes et ordonnance les façades.

Aussi, sur l'ensemble du périmètre d'étude est proposée la mise en place d'un socle en R+1, en retrait des emprises publiques, qui porte une densité verticale qui décroît progressivement vers le centre de ce quartier. Le but étant de conserver une ambiance résidentielle au cœur de ce secteur et d'assurer une transition et une porosité depuis la RN 124 vers le centre-ville, celui-ci se partage entre deux formes urbaines différentes entre la partie nord de la section structurante de l'Allée du Comminges plus discontinue mais plus hautes (9, 12 et 15 m), et une partie sud favorisant davantage une continuité du bâti mais avec des hauteurs moindres (9 m).

Ces agencements permettront de créer des transparences et des vues.

- **Justification des évolutions au regard du champs d'application de la MOD**

Aussi, il est proposé de créer un 6ème secteur de la zone UB dénommé « UBe » auquel sera associé une nouvelle OAP dénommée « Allée du Comminges ».

Le périmètre de ce secteur UBe se substitue à une partie du secteur existant UBb.

Ces outils cumulés permettent un accompagnement particulier du renouvellement urbain structuré autour de la section principale de cette allée du Comminges en venant préciser, notamment, les différentes formes urbaines escomptées pour la mettre en scène.

Cette nouvelle OAP se présente comme la traduction des prescriptions partagées dans le cadre de l'étude urbaine avec, pour finalité, d'être garant d'une identité architecturale spécifique et de mise en valeur de la trame verte pour ce secteur en devenir et majeur pour l'image de Colomiers.

En outre, elle met en évidence la nécessaire ouverture de ce quartier à son environnement immédiat notamment par la préservation de perspectives et de la création de cheminements en modes actifs.

- **Modification des documents proposés :**

Pièce 4_ 4.1 : Règlement Ecrit

Zone UB _ Caractère de la zone

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

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

La Zone UB correspond à un quartier à dominante d'habitat collectif de grande hauteur, qui présente des formes discontinues pour les ensembles des années 60 et plus denses pour les collectifs récents autour de la mairie.

Le quartier Plein Centre présente une structure commerciale et des services importants et variés ainsi que des équipements majeurs de centralité, qui, associés à une desserte par la ligne C du métro constituent un fort potentiel de développement et de dynamisme pour le centre-ville.

Une partie du secteur UB classé en SIP (Site d'Intérêt Paysager en milieu urbain) correspond à un quartier d'habitat comportant des espaces plantés et une grande qualité paysagère qu'il convient de protéger.

~~Cinq sous-~~Six secteurs sont différenciés :

- Le secteur UBa, d'une superficie de 39.83 hectares, recouvre un secteur à dominante d'habitat collectif de hauteur intermédiaire.

  Dans certains quartiers, des équipements, et des activités commerciales se sont organisés en rez-de-chaussée des immeubles, constituant des petites centralités et des repères, notamment dans les ZAC.
- Le secteur UBb, d'une superficie de 10,65 ~~19~~ hectares, recouvre essentiellement un secteur d'habitat pavillonnaire de faible hauteur, appelé à évoluer vers des formes plus denses.
- Le secteur UBc, d'une superficie de 5,3 hectares, recouvre le quartier des Fenassiers caractérisé par un habitat collectif qui fera l'objet d'importantes mutations
- Le secteur UBd, d'une superficie de 1,4 hectares, destiné, au sein de la ZAC du Perget, à accueillir de l'habitat collectif
- Le secteur UBe, d'une superficie de 8,35 hectares, recouvre les Allées du Comminges constitué d'un tissu pavillonnaire en mutation
- Les secteurs UBz (26.35 hectares) et UBaz (0.47 hectares), correspondent aux zones d'aménagement commerciales.

Les dispositions réglementaires pour la Zone UB visent particulièrement :

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

8 – Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

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

- Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

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

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

3 – Dans le secteur UBe, les aménagements et constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement intitulée « Allées du Comminges »

~~3~~ 4 - Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat et qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'immeuble.

~~4~~ 5 - A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global, ne sont autorisées que :
- les constructions ou installations d'une surface de plancher de moins de 50 m², et limitées à une seule construction par unité foncière à compter de l'approbation de la modification n°1
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions d'une superficie maximale équivalente à 20% de la SP de la construction concernée, et limités à une seule extension par unité foncière à compter de l'approbation de la modification n°1.

~~5~~ 6 - En secteurs UBz et UBaz, sont autorisées les constructions destinées aux commerces de détails (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la SP est supérieure à 500 m²).

~~6~~ – 7 - Dans le secteur identifié comme SIP (Site d'Intérêt Paysager en milieu urbain), les constructions et utilisations des sols, autorisée ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage identifiés.

~~7~~ – 8 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sécheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

~~8~~ – 9 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction située dans un des secteurs délimités au règlement graphique (4.4), hors périmètre QPV et hors périmètre ZAC, devra affecter un pourcentage minimum de surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état selon les critères suivants :
- Dans le secteur 1 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 700 m².
- Dans le secteur 2 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 500 m² , situées dans un rayon de 400 m de part et d'autre de la ligne Linéo2 et dans un rayon de 500 m autour de la gare.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

idem

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

idem

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

idem

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

1 - Sauf en secteur UBc , tout point d'une construction nouvelle doit être implanté, à une distance minimale de :

- - 25 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 124 avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite d'emplacement réservé pour voirie,
- - 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.
- 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des boulevards et des routes départementales ou de la limite des emplacements réservés pour voirie.
- Hors secteurs UBb : de 0 à 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emplacements réservés pour voirie
- dans le secteur UBb : en limite d'emprise des autres voies ou emplacements réservés pour voirie ou dans le prolongement du bâtiment existant lorsqu'il s'agit d'extensions.

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

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

Dans le secteur UBe, au-delà de cette règle, les aménagements et constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement intitulée « Allées du Comminges ».

3 - Sauf secteur UBc et UBe : tout point d'une construction nouvelle doit être implanté à une distance minimale par rapport aux espaces verts, aux cheminements piétons dissociés d'une voie et aux emplacements réservés pour voirie et espaces verts, de :

- 3 mètres de ces limites d'emprise,
- ou sur la limite d'emprise sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article UB10 et de ne pas créer un linéaire de façade, sur ces espaces, supérieur à 10 mètres.

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

5 - D'autres implantations sont admises :

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

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

7 - Les bâtiments destinés à l'exploitation des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les locaux de stockage des OM, peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

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

1 – En UB, UBa, UBz et UBaz

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

2 – En UBb

Dans une bande de 17 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé évoqués à l'article UB6, tout point d'une construction doit être implanté soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 17 mètres, les constructions sont autorisées uniquement sur limites séparatives, sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article UB10 et de ne pas créer un linéaire en limite séparative de plus de 10 mètres.

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

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

Dans le secteur UBe, au-delà de cette règle, les aménagements et constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement intitulée « Allées du Comminges »

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

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

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

6.2. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable (Site d'Intérêt Paysager au titre du L-151-19/ L-151-23 du Code de l'Urbanisme), un recul supplémentaire pourra être exigé.

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

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

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

idem

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

4 – En UBe, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

~~4~~ 5 - Des hauteurs maximales différentes sont définies pour les constructions autorisées en limite séparative au-delà de la bande des 17 mètres définies à l'article UB7 et limite d'espaces verts ou de cheminements piétons :

- 2,50 mètres sur la panne sablière, le chéneau ou la planche de rive et 3.50 mètres sur acrotère ou au faîtage
- dans le cas où deux propriétaires sont d'accord pour édifier sur leur limite séparative commune des bâtiments inscrits dans la même surface verticale, ils peuvent atteindre la hauteur maximale définie dans les paragraphes 1 à 3 ci-dessus.

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

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

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales :

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

le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, *éclairement naturel…), …*

une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …) la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

2 – Façades

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

Dans le secteur UBe, lorsque le linéaire de façade est supérieur à 30m, une interruption du bâti d'une césure de 10m minimum est demandée.

3 – Toitures

Tous les types de toitures sont admis.

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

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

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

4 – Clôtures

4.1. Sur limites séparatives, elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et être constituées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'une clôture grillagée.

4.2. En bordure des voies et emprises publiques les clôtures doivent être au maximum (hors mur de soutènement éventuel) d'une hauteur de 1,50 mètre comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret n'excédant pas 0.70 mètre surmonté d'un grillage par exemple.

Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois… sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées :

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

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

4.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC), des hauteurs différentes dans la limite de 2 mètres pour tenir compte d'impératifs liés à la *sécurité, sont autorisées.*

5 – Installations diverses

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

Dans le secteur UBe, les locaux vélos couverts peuvent s'implanter dans la bande de recul sous réserve d'une bonne insertion.

6 - Matériaux et couleurs :

Dans le secteur UBe, les principes d'ordonnancement des matériaux et couleurs des constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement intitulée « Allées du Comminges » .

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions et opérations nouvelles,
- dans les secteurs UBa ~~et~~ UBb et UBe, les changements de destination des constructions existantes et l'augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes pour le surplus de stationnements requis.
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,

1 – Conditions générales

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

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

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

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

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

2.1 Habitations

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager : et pour les opérations de plus de 2 lots, 0,5 place par lot doivent être prévues sur l'espace collectif.
- 1 place par tranche de 40 m² de SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots.

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

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

Dans le secteur UBe, il est exigé 1place pour 60m² de SP et un minimum de 60 % du stationnement doit être enterré ou semi_enterré tout en étant compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Allées du Comminges » .

2.2 Bureaux

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

2.3 Commerces

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

2.4 Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

2.5 Locaux artisanaux

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

2.6. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

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

4 – Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain ou dans son environnement immédiat pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit en acquérant des places dans un parc privé.

A défaut, le pétitionnaire sera tenu d'acquitter une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixée par délibération du Conseil Municipal.

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

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

Définition :

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

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

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Les aires de stationnement

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

3 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer

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

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

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

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

- 20 m² par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 3 à 5 lots.

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

Les espaces de plus de 150 m² pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m².

Les espaces de pleine terre ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations.

Les végétaux situés dans les zones prévues à la rétrocession devront être soumis et validés par le service compétent de la ville de Colomiers.

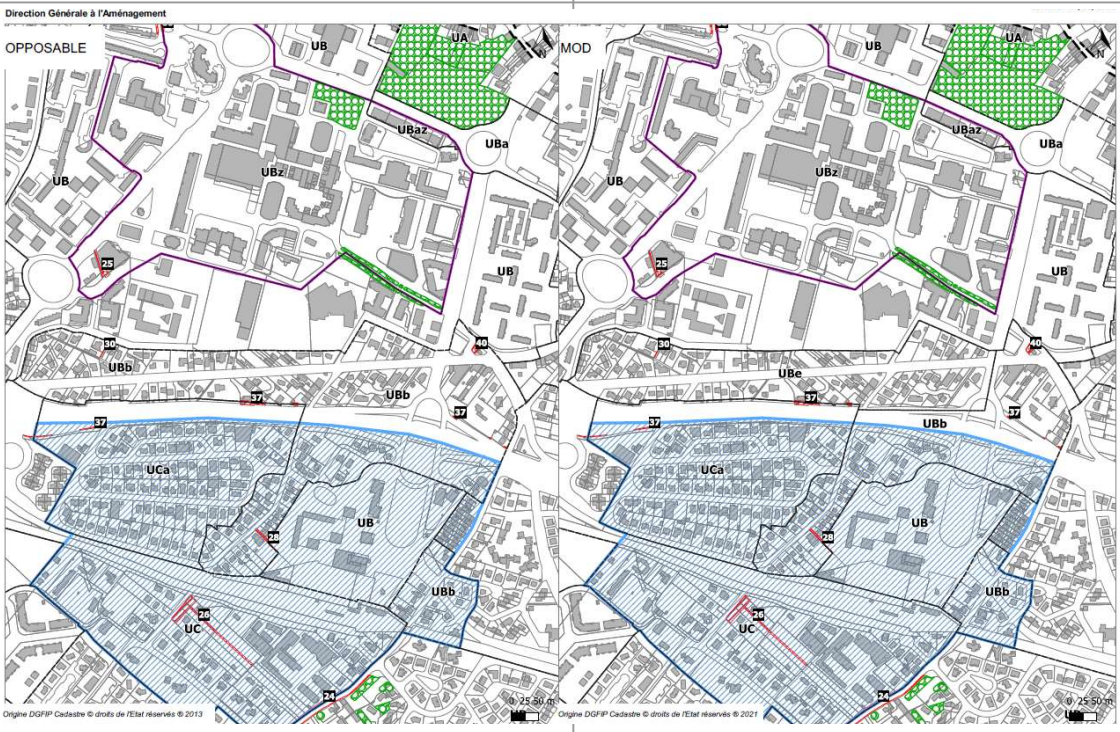
ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Idem

Pièce 4_ 4.2 : Règlement Graphique

Evolutions document graphique du Règlement : Création d'un secteur UBe

PLU opposable (DUP/MEC du 19 juillet 2018)	PLU suite à enquête publique



- **Pièce 3 _ Orientations d'Aménagement**

Création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement « Allées du Comminges » comprenant un texte et un schéma posant les principes d'aménagement attendus qui viendra compléter la pièce 3 du PLU.

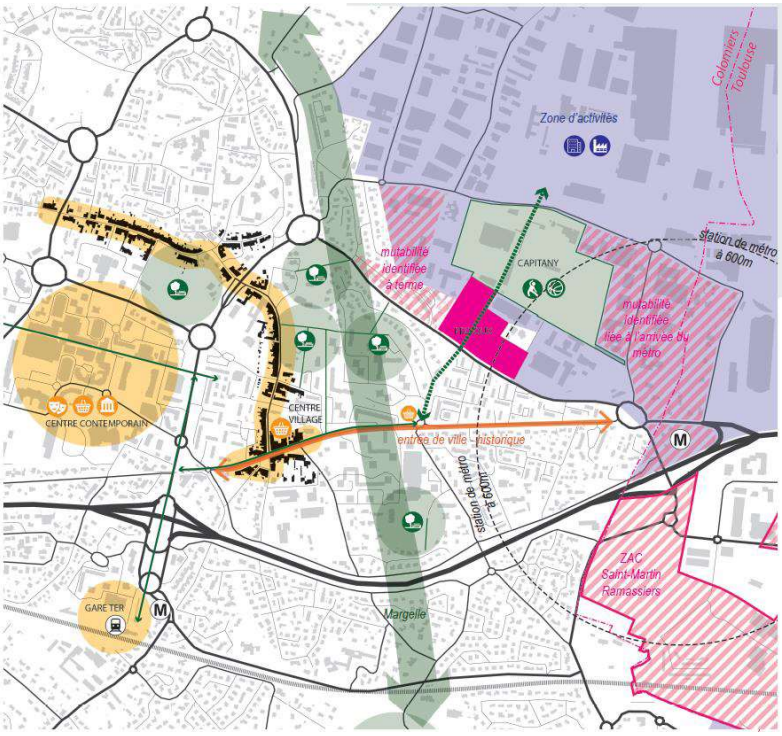


Point d'objet N°2 : PELVOUX, un quartier en cours de rénovation

- **Localisation**

Situé le long de l'avenue Marcel-Dassault, à proximité du lycée Eugène-Montel, ce quartier des années 1970 :

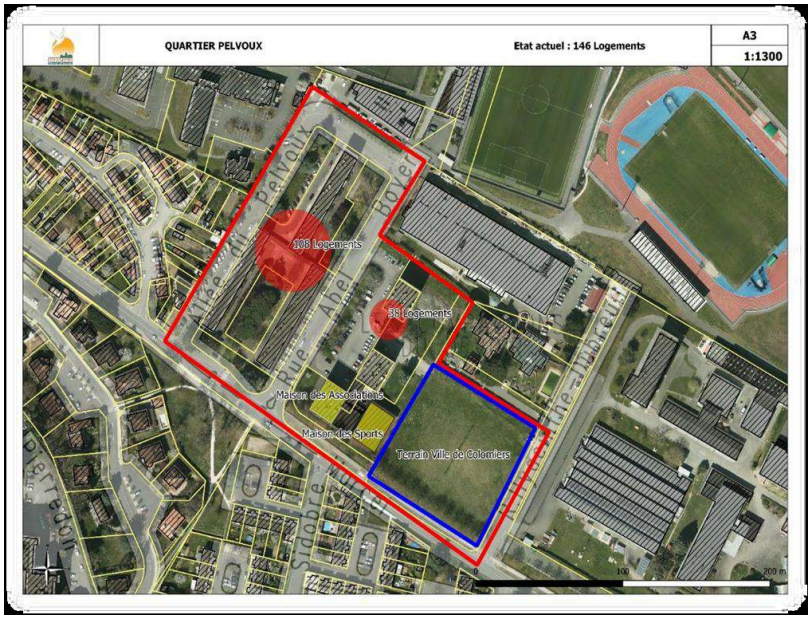
- compte cinq bâtiments, propriété des bailleurs sociaux Altéal (ex-Colomiers Habitat) et Patrimoine SA languedocienne,
- abrite la Maison des associations Marie-Jo-Marty et la maison des sports (dojo)
- bénéficie à proximité, d'un terrain communal d'environ 8000m² disponible à l'Est du site.



C'est un quartier à enjeux en raison de sa localisation à 600m de la future station de métro « Airbus Ramassiers » ainsi que du centre-ville mais aussi de sa proximité aux installations sportives de Capitany.

Après deux années de concertation et d'études préalables, seule la réhabilitation de deux plots s'avère possible, les autres bâtiments rentrent, quant à eux, dans une logique de démolition/reconstruction qui s'organisera en plusieurs phases.

Le terrain communal situé à proximité se présente comme un atout permettant de mener à bien un projet qui répond au souhait des habitants qui cherchent à demeurer sur ce quartier.



- **Exposé des motifs de changement**

La rénovation urbaine des quartiers les plus anciens de Colomiers se poursuit, dans le quartier du Pelvoux, qui est hors QPV ANRU mais qui constitue néanmoins, un territoire de veille au titre de la Politique de la Ville inscrit en tant que tel au Contrat de Ville Métropolitain. Ce quartier du Pelvoux nécessite la mise en œuvre de moyens afin d'en améliorer la qualité de vie et des usages pour ses résidents. En effet, la vétusté des logements et leur agencement demandent une modernisation, ainsi que les voiries et les espaces publics afin qu'ils répondent aux pratiques contemporaines qui connaissent des évolutions constantes.

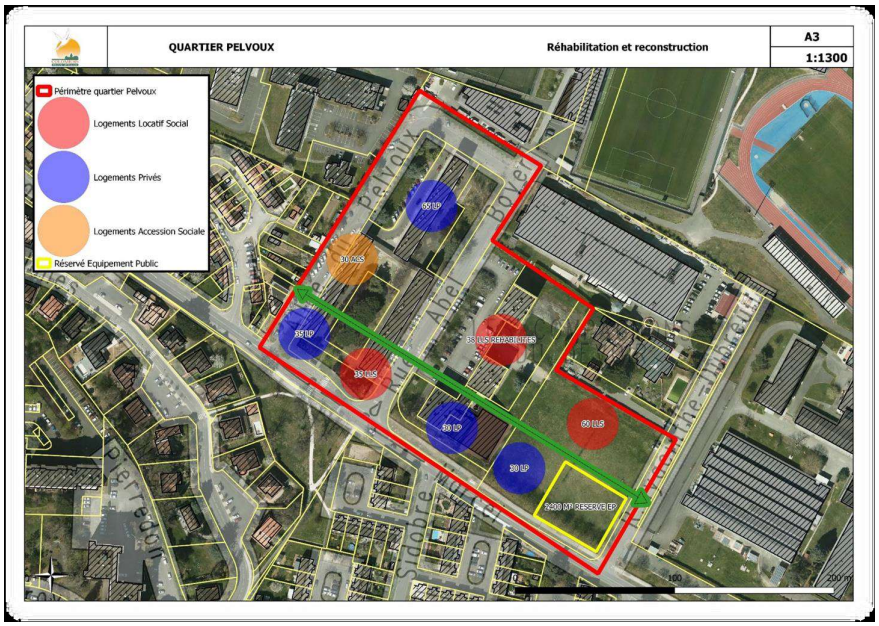
Ce quartier a besoin d'une meilleure lisibilité et d'une meilleure intégration aux quartiers environnants ainsi qu'une optimisation de l'usage des stationnements que ce soit pour les riverains, les salariés et les usagers.

Sa situation géographique lui offre un bon niveau de desserte en transports en commun car il est situé à proximité des arrêts de bus des lignes n°21 et n°63 et du Linéo 2 et bénéficie d'une proximité aux commerces et services mais aussi équipements comme le Complexe sportif de Capitany tout en étant proche des pôles d'emplois, ce qui représente des atouts pour son renouvellement.

Ainsi, une étude urbaine menée entre 2019 et 2021 a permis d'analyser les caractéristiques du quartier, ses atouts comme ses difficultés, ainsi que les évolutions prévues de son environnement notamment, avec l'arrivée à moyen terme, de la troisième ligne du métro à proximité. Le Pacte Urbain de la 3ème ligne de Métro délibéré en conseil de métropole de 1er avril 2021 confirme le tracé, le positionnement des futures stations et permet de définir les tissus urbains à enjeux tels que le site du Pelvoux. Aussi, les mutations proposées prennent déjà en considération le devenir possible autour de la future station de métro de "Airbus Colomiers Ramassiers".

Pour le quartier Pelvoux, différentes réunions ont déjà été réalisées avec les habitants de ce quartier au fur et à mesure des avancées des études du projet de rénovation de ce site. Cependant, la programmation envisagée et partagée a été affectée par l'annulation du PLUi-H qui avait intégré la nécessaire extension de la zone Mixte au foncier communal, parcelles 31149 BI, n°29, 30, 31 et 38, indispensable à la bonne réalisation de ce projet, conditionnant sa faisabilité à la construction de nouveaux logements avant de déconstruire les anciens pour permettre de reloger les habitants du quartier.

Avec la période sanitaire connue par chacun d'entre nous, le projet a nécessité l'organisation d'une récente réunion publique qui a permis de partager de nouveau ce projet avec la population le 16 février 2022.



- **Justification des évolutions au regard du champs d'application de la MOD**

Il est ainsi proposé d'inscrire ce secteur de renouvellement urbain en UBc (dominante Habitat) en lieu et place de l'ensemble de la zone existante UB tout en procédant à son extension sur une partie de la zone 1UE correspondant au terrain public. L'extension de la zone au foncier communal permettra d'engager cette opération d'ensemble dans laquelle les reconstructions doivent précéder les démolitions afin de proposer les conditions de relogements suffisantes aux locataires en place.

Pour la bonne conduite de cette opération de Reconstruction/démolition et réhabilitation, , il est proposé de faire évoluer l'outil de maîtrise de production de logements locatif social intitulé « Secteur à Pourcentage de Logements» (SPL) pour laisser de la souplesse à la mise en œuvre de ce projet qui porte sur des fonciers appartenant à un bailleur social et à la commune. Dans ce sens, le SPL est recalibré sur une obligation de min 0 % qui permet de ne pas imposer une obligation de produire du logement locatif social sur chaque permis de construire mais de travailler sur une mixité modulée qui sera nécessairement élevée sur les premiers PC des programmes supports des relogements et moindre sur les derniers PC permettant de rééquilibrer la mixité à l'échelle de l'opération.

Aussi, au même titre que les territoires en Quartier Prioritaires de la Ville (QPV) représentés en blanc dans la carte 4,4 du règlement représentant ces SPL, étant donné que ce quartier Pelvoux même s'il ne fait partie que partiellement des territoires de veille active identifié au contrat de ville, présente des enjeux similaires avec une proportion importante de logements locatifs sociaux.

Afin d'opérer un rééquilibrage de la mixité, il convient dans une même approche, de ne pas soumettre ce territoire à une obligation de réalisation de logements sociaux dans le PLU sachant qu'une part est envisagée dans ce projet mais moindre que l'existant.

- **Modification des documents proposés qui s'ajouterait à la modification Allées du Comminges (cf : point d'objet n°1)**

Pièce 4_ 4.1 : Règlement Ecrit

Zone UB _ Caractère de la zone

« En continuité du Centre ancien, cette Zone, constituée en majorité par les quartiers à dominante d'habitat collectif, s'étend sur une superficie d'environ 167 ~~166.2~~ hectares et recouvre :

une grande partie du quartier Plein Centre, constituée d'habitat, d'équipements, de commerces et de services,

plusieurs îlots présentant un bâti en collectifs de grande hauteur, organisés en forme discontinue et localisés en majorité à proximité du centre,

un secteur d'habitat de collectifs intermédiaires dans les centralités du Perget, des Marots et de Maconnais-Espinglière.

un habitat pavillonnaire de faible hauteur, localisé au sud de la RN 124, appelé à se densifier.

La Zone UB correspond à un quartier à dominante d'habitat collectif de grande hauteur, qui présente des formes discontinues pour les ensembles des années 60 et plus denses pour les collectifs récents autour de la mairie.

Le quartier Plein Centre présente une structure commerciale et des services importants et variés ainsi que des équipements majeurs de centralité, qui, associés à une desserte par la ligne C du métro constituent un fort potentiel de développement et de dynamisme pour le centre-ville.

Une partie du secteur UB classé en SIP (Site d'Intérêt Paysager en milieu urbain) correspond à un quartier d'habitat comportant des espaces plantés et une grande qualité paysagère qu'il convient de protéger.

~~Cinq sous~~ Six secteurs sont différenciés :

Le secteur UBa, d'une superficie de 39.83 hectares, recouvre un secteur à dominante d'habitat collectif de hauteur intermédiaire.

Dans certains quartiers, des équipements, et des activités commerciales se sont organisés en rez-de-chaussée des immeubles, constituant des petites centralités et des repères, notamment dans les ZAC.

Le secteur UBb, d'une superficie de 10,65 ~~19~~ hectares, recouvre essentiellement un secteur d'habitat pavillonnaire de faible hauteur, appelé à évoluer vers des formes plus denses.

Le secteur UBc, d'une superficie de 8,8 ~~5,3~~ hectares, recouvre le quartier des Fenassiers (5,3ha) et de Pelvoux (3,5ha) caractérisés par un habitat collectif qui fera l'objet d'importantes mutations

Le secteur UBd, d'une superficie de 1,4 hectares, destiné, au sein de la ZAC du Perget, à accueillir de l'habitat collectif

Le secteur UBe, d'une superficie de 8,35 hectares, recouvre les Allées du Comminges constitué d'un tissu pavillonnaire en mutation

Les secteurs UBz (26.35 hectares) et UBaz (0.47 hectares), correspondent aux zones d'aménagement commerciales.

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

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

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

3 – Dans le secteur UBe, les aménagements et constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement intitulée « Allées du Comminges »

~~3~~ 4 - Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat et qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'immeuble.

~~4~~ 5 - A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global, ne sont autorisées que :

- les constructions ou installations d'une surface de plancher de moins de 50 m², et limitées à une seule construction par unité foncière à compter de l'approbation de la modification n°1
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions d'une superficie maximale équivalente à 20% de la SP de la construction concernée, et limités à une seule extension par unité foncière à compter de l'approbation de la modification n°1.

~~5~~ 6 - En secteurs UBz et UBaz, sont autorisées les constructions destinées aux commerces de détails (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la SP est supérieure à 500 m²).

~~6~~ – 7 - Dans le secteur identifié comme SIP (Site d'Intérêt Paysager en milieu urbain), les constructions et utilisations des sols, autorisée ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage identifiés.

~~7~~ – 8 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sécheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

~~8~~ – 9 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction située dans un des secteurs délimités au règlement graphique (4.4), hors périmètre QPV et hors périmètre ZAC, et hors zone UBc, devra affecter un pourcentage minimum de surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état selon les critères suivants :

- Dans le secteur 1 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 700 m².
- Dans le secteur 2 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 500 m² , situées dans un rayon de 400 m de part et d'autre de la ligne Linéo2 et dans un rayon de 500 m autour de la gare.

Zone UE _ Caractère de la zone

« Elle recouvre les espaces spécialisés dans l'accueil des activités industrielles, artisanales, d'entrepôt et de bureaux.

Elle recouvre une superficie de 290,2 ~~291~~ hectares et englobe les territoires suivants :

- Le Site d'En Jacca-Marots qui abrite des activités à dominante industrielle.
- Le Site autour de la rocade arc-en-ciel qui regroupe des activités artisanales d'entrepôt et de bureau
- Le Site Malesang-Gramont au Nord-Est de la Commune.

Le Secteur 1UEa (3,8 hectares) est destiné à recevoir des activités artisanales et de services. Ce secteur correspond aux zones artisanales de Catchère.

Le Secteur 1UEb (5,3 hectares) au Sud-Ouest de la commune est destiné à accueillir des constructions destinées à l'hôtellerie.

Le secteur 1UEc (3,7 hectares) est destiné à recevoir des activités artisanales, des commerces et des établissements publics ou d'intérêt collectif

Le secteur 1UEd (1,4 hectares) le long du futur Boulevard de l'Europe est destiné à accueillir des bureaux et se distingue notamment par des bâtiments de hauteur plus importante

Le secteur 1UEz (23.64 hectares) correspond aux zones d'aménagement commerciales. ….»

Pièce 4_ Pièces réglementaires _ 4.2 : Règlement Graphique

Evolutions document graphique du Règlement :

Proposition Création d'une zone UBc (anciennes zones UB et 1UE)

PLU opposable (DUP/MEC du 19 juillet 2018)	PLU suite à enquête publique
	

Pièce 4_ Pièces réglementaires _4.4 : Secteurs à pourcentage de logement locatif social (L151-15 du CU)



Point d'objet N°3 : Future maison de la transition écologique _ Square MAQUIS ROGER

- **Localisation**

Situé à l'est du secteur des Allées du Comminges, le square Maquis Roger fait transition entre le secteur du centre ville et le tissu pavillonnaire et cet équipement va être pouvoir accueillir la nouvelle maison de la transition écologique.

- **Exposé des motifs de changement**

La ville projette de réaliser une « Maison de la transition écologique» sur une unité foncière occupée par l'emplacement réservé (ER) n°40 dont le bénéficiaire est Toulouse Métropole qui avait pour objectif de permettre le "Réaménagement Rue d'Auch".

Cet emplacement réservé se situe sur la parcelle 149 section CA, n°163 et porte sur une superficie d'environ 165m².

Cette parcelle a été acquise par Toulouse Métropole en 2016. Il est à noter que le projet initial envisagé par Toulouse Métropole en vue du réaménagement de la rue d'Auch a évolué vers un caractère moins minéral pour intégrer les préconisations actuelles de perméabilisation et de végétalisation des sols.

Aussi, cette nouvelle perception des aménagements de voiries permet de reconsidérer le projet de réaménagement de la Rue d'Auch qui n'impacte plus directement cette parcelle Section CA, n°163.



Toulouse Métropole envisage de céder la totalité de cette parcelle section CA, n°163 à la commune de Colomiers qui inscrit ce foncier dans le cadre d'un futur projet d'équipement public qui vise à renseigner et accompagner les usagers dans leurs projets de transition écologique.

La préemption de ce bien qui date de plus de 5 ans permet une utilisation différente de celle sur laquelle elle avait été justifiée du moment que ce nouveau projet entre dans les champs de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est proposé de supprimer cet emplacement réservé, ce qui permettra ainsi une meilleure adaptation du projet au site sachant que la liaison piétonne actuelle, qui sera en tout état de cause maintenue, pourrait, à terme, être décalée.

- **Justification des évolutions au regard du champs d'application de la MOD**

En outre, comme ce foncier reste public, il n'y a plus lieu de conserver un emplacement réservé et il est proposé de le supprimer.

- **Modification des documents proposés**

Pièce 4_ 4.2 : Règlement Graphique

Evolutions document graphique du Règlement : suppression de l'emplacement réservé n°40

Proposition

PLU opposable (DUP/MEC du 19 juillet 2018)	PLU suite à enquête publique
	

Pièce 4_ 4.3 : Liste des Emplacements réservés (extrait) :

PLU DE TOULOUSE METROPOLE– COMMUNE DE COLOMIERS
Emplacements réservés – Tableau récapitulatif

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
	I - VOIRIE		
~~40~~	~~Réaménagement rue d'Auch~~	~~Toulouse Métropole~~	~~165 m²~~