Plan Local d'Urbanisme



Villeneuve-Tolosane

Modification 6

approuvée par délibération du 06/04/2023

1 – Rapport de Présentation

1.1 - Notice explicative

Villeneuve-Tolosane

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
1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU 8
1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme 8
1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis 9

2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME 10
2.1 Comptabilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible 10
2.1.1 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) *(Approuvé le 21/04/2017)* 10
2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) *(Approuvé le 17/10/2012)* 11
2.1.3 Compatibilité avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) *(Approuvé le 27/06/2019)* 11
2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues 12
I. OAP Bergeronnettes 12
2.2.1 Point d'objet N°1 : Evolution de l'OAP Bergeronnettes 12
2.2.2 Point d'objet N°2 : Evolution des pièces réglementaires en lien avec l'OAP Bergeronnettes 21
II. OAP Barradau 27
2.2.3 Point d'objet N°3 : Evolution de l'OAP Barradau 27
2.2.4 Point d'objet N°4 : Evolution des pièces réglementaires en lien avec l'OAP Barradau 33
III. Evolution des outils de mixité sociale 37
2.2.5 Point d'objet N°5 : Secteur de mixité sociale 37
2.2.6 Point d'objet N°6 : Modification de l'article UE12 - stationnement 39

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 POS et PLU 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 L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de VILLENEUVE-TOLOSANE.

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.

Aussi, les modifications proposées dans la 6ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de VILLENEUVE-TOLOSANE visent à encourager la production de logements et de logements locatifs sociaux, de permettre la réalisation d'équipements publics d'intérêt général et de favoriser le développement économique.

La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain lancée le 10 février 2022.

La commune de VILLENEUVE-TOLOSANE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 octobre 2005, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- 1ère procédure de modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 31 janvier 2008
- 2ème procédure de modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 30 septembre 2010
- 1ère procédure de révision simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 27 juin 2013
- 1ère procédure de modification simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 27 juin 2013
- 3ème procédure de modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 26 septembre 2013
- 4ème procédure de modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 25 septembre 2014
- Mise à jour par arrêté du Président de Toulouse Métropole le 10 février 2015
- 2ème procédure de modification simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 29 septembre 2015
- 5ème procédure de modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 06 octobre 2016
- 3ème procédure de modification simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 3 octobre 2017

La présente modification du PLU constitue donc la 6ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Villeneuve-Tolosane.

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 Villeneuve-Tolosane, 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 de 10 juin 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 PADD ;
- 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 10 juin 2022 la présente procédure a pour objet de favoriser la production de logements dont des logements locatifs sociaux. Pour ce faire, il s'agit de modifier les OAP Bergeronnettes et Barradau, de faire évoluer les outils réglementaires en faveur de la mixité sociale et de modifier le règlement écrit pour permettre la réalisation des OAP Bergeronnettes et Barradau.

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 soumis 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 de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées.

Le rapport de présentation du PLU n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative. Le dossier doit également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du PADD, 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.

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

En application notamment des dispositions des articles L.104-1 à L.104-2, R.104-21 à R.104-25 et R.104-28 à R.104-37 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 Villeneuve-Tolosane,
- 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'examen au cas par cas produit par Toulouse Métropole et l'avis conforme par l'AE permet de montrer l'absence d'incidences notables des points d'objets sur l'environnement et ne rendent donc pas nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.

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

Conformément aux articles L.153-40, L.132-7, L.132-9 du Code de l'urbanisme, le projet de dossier de modification du PLU est 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,
- Monsieur le Maire de la commune de Villeneuve-Tolosane, ainsi que les Maires des communes limitrophes.

- **Mise à Enquête publique**

Un commissaire enquêteur a été désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de 6ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Villeneuve-Tolosane. Le présent dossier correspond au projet présenté à l'enquête publique. L'enquête publique est prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole.

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

Le bilan de l'enquête et le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sont 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 est approuvé par le Conseil de la Métropole, après avis de la Commune.

- **Grandes étapes de la procédure de modification du PLU**

Arrêté de mise en œuvre par le président de Toulouse Métropole	*L.153-37 CU* *L.123-13-1 CU*
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas	*R.104-33 CU*
Notification aux Personnes Publiques Associées	*L.153-40 CU* *L.132-7 CU* *L.132-9 CU*
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de mise à Enquête Publique de la modification	*L.123-3 CE*
Enquête Publique - 1 mois	*L.123-9 CE*
Délibération avis de la commune	*L.5211-57 CGCT*
Approbation par le conseil de la métropole	*L.153-47 CU* *Mesures publicités* *Caractère exécutoire*

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
I. OAP Bergeronnettes		
1	**Evolution de l'OAP opposable du PLU**	
	Mise en cohérence de l'OAP avec les dernières évolutions du projet urbain et réduction du périmètre de l'OAP	3 – OAP
2	**Evolution des pièces réglementaires**	
	- Création d'un sous secteur Uab - Suppression de l'ERL n°2 - Modification du règlement des zones UA/UC - Création d'un ER n°40	4.1 Règlement écrit 4.2 Document graphique du Règlement
II. OAP Barradau		
3	**Evolution de l'OAP opposable du PLU**	
	Mise en cohérence de l'OAP avec les dernières évolutions du projet urbain	3 – OAP
4	**Evolution des pièces réglementaires**	
	- Création d'un sous secteur UAb - Modification du règlement de la zone UA - Élargissement de l'ER n°15	4.1 Règlement écrit 4.2 Document graphique du Règlement
III. Evolution des outils de mixité sociale		
5	**Secteur de mixité sociale**	
	Élargissement du secteur de mixité sociale à toute la commune avec un taux de 35 % de logement locatif social (en nombre de logement et en surface de plancher)	4.1 Règlement écrit
6	**Article 12 Stationnement**	
	Modification de la règle du stationnement en faveur des résidences sociales	4.1 Règlement écrit

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

2. Changements apportés au document d'urbanisme

2.1 Comptabilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible

2.1.1 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) *(Approuvé le 21/04/2017)*

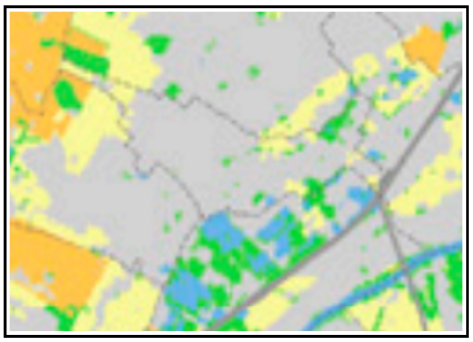
Le projet d'aménagement du SCoT de la Grande agglomération toulousaine, approuvé le 21/04/2017, s'organise autour de 3 grands axes, repris dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) :

- maîtriser l'urbanisation
- polariser le développement
- relier les territoires.

Le chapitre « Piloter le projet » permet d'aborder la mise en œuvre de ces orientations et la gouvernance territoriale. La compatibilité de la procédure de modification du PLU de Villeneuve-Tolosane sera analysée selon ces 3 axes du SCOT.

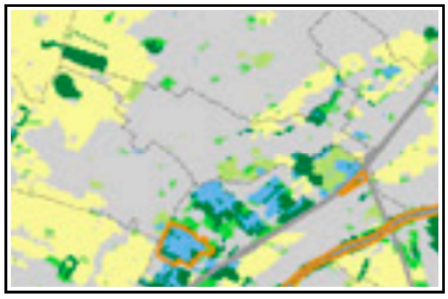
1. Maîtriser l'urbanisation : Conformément au champ d'application de la procédure de modification définit par le Code de l'Urbanisme, la présente procédure de modification du PLU de Villeneuve-Tolosane ne propose pas d'extension urbaine et préserve la Trame Verte et Bleue. Elle concerne par ailleurs une zone urbaine déjà artificialisée et n'a pas d'impacts significatifs sur des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers. En ce sens, elle respecte le premier axe du SCoT en apportant des évolutions permettant la maîtrise à long terme de l'urbanisation et privilégiant un renouvellement urbain fonctionnel et qualitatif.





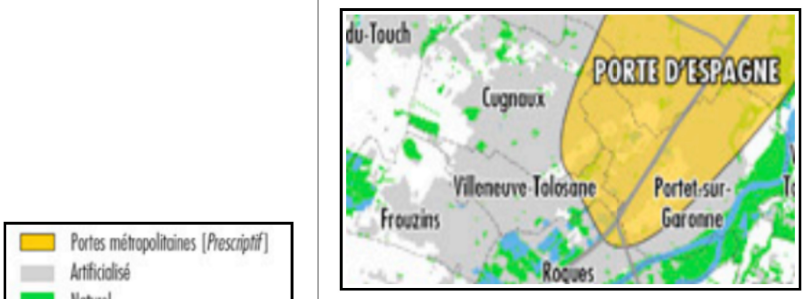
Les espaces agricoles, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p.14 (2017)





Les espaces naturels, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p.16 (2017)

2. Polariser le développement : La présente procédure de modification répond à l'objectif de favoriser l'accueil des habitants à Villeneuve-Tolosane, au sein des zones les mieux desservies et équipées, tout en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, commerces et services). En ce sens, elle respecte le second axe du SCoT en intégrant notamment des règles, des orientations d'aménagement et de programmation et des outils de mixité sociale permettant la production de logements, d'équipements publics d'intérêt général. La présente procédure permet le renouvellement urbain dense et l'optimisation des espaces libres d'occupation dans les secteurs disposant déjà d'un bon niveau d'équipements et de services et d'une desserte en transports en commun favorable.



Les Portes métropolitaines, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p.66 (2017)

3. Relier les territoires : La présente procédure de modification répond à l'objectif de permettre la réalisation de logements et d'équipements publics d'intérêt général au sein de secteurs déjà desservis par les transports en commun ou à proximité d'équipements et de services existants. En ce sens, elle respecte le troisième axe du SCoT en instaurant des règles et outils soutenant un urbanisme de proximité, une meilleure perméabilité des fonctions urbaines et une bonne fonctionnalité des secteurs.

2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) *(Approuvé le 17/10/2012)*

La présente procédure n'intervient que sur des modifications relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de Bergeronnettes et Barradau et aux outils de mixité sociale. Elle respecte ainsi les grandes orientations du Plan de Déplacement Urbain. Ces principes d'articulation ne sont pas remis en cause par la procédure, et ne font donc pas l'objet d'une actualisation. Les points d'objets de la présente modification ne concernent pas la mobilité et les déplacements mais contribuent à bien les prendre en compte.

2.1.3 Compatibilité avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) *(Approuvé le 27/06/2019)*

La présente modification du PLU intervient pour faire évoluer deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que le règlement, et respecte ainsi les grandes orientations du PCAET.

Le PCAET de Toulouse Métropole s'organise autour de 6 axes stratégiques :

• AXE 1 : Amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements pour assurer le bien vivre dans l'Éco-Métropole

• AXE 2 : Favoriser l'éco-mobilité et faciliter les déplacements pour rendre du temps aux Métropolitains

• AXE 3 : Développer les productions et consommations d'énergie renouvelables locales

• AXE 4 : Entreprendre, produire et consommer durablement dans une ville intelligente

• AXE 5 : Affirmer Toulouse Métropole comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique

• AXE 6 : Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence

Les modifications envisagées dans cette procédure ne contribuent pas directement à la mise en œuvre des actions du PCAET. Cependant, les modifications apportées au PLU de Villeneuve-Tolosane sont compatibles avec ces six axes du PCAET de Toulouse Métropole.

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

I. OAP Bergeronnettes

2.2.1 Point d'objet N°1 : Evolution de l'OAP Bergeronnettes

- **Localisation**

Situé en centre-ville en extension du noyau villageois, le secteur Bergeronnettes constitue un espace en renouvellement urbain au cœur des équipements publics, services et commerces de proximité.

- **Exposé des motifs de changement**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Bergeronnettes a été créée dans la deuxième modification du PLU approuvée le 30 septembre 2010 par le Conseil Communautaire du Grand Toulouse. Modifiée lors de la 4ème modification approuvée le 25/09/2014, l'OAP a intégré le secteur dit de Bergeronnettes II au Nord du boulevard des Ecoles. Enfin, la 5ème modification approuvée le 06/10/2016 par le Conseil Métropolitain de Toulouse Métropole a précisé cette OAP.

Depuis plusieurs opérations sur la partie sud de l'OAP dite Bergeronnettes (entre le boulevard des Ecoles et la rue des Roitelets) ont permis la réalisation des orientations définies dans l'OAP :

- La construction d'une opération de logements de 88 logements dont 30 logements locatifs sociaux (LLS) et 16 logements en accession sociale à la propriété, soit 34% de LLS, ce qui est supérieur à l'obligation qui était posée à 30 % dans le secteur de mixité sociale renforcée du PLU,
- La requalification de la rue des Bergeronnettes, la création du parc urbain avec un city stade, des espaces verts, la plantation d'arbres,
- La création d'un équipement public de Maison de la Petite Enfance,
- La création d'aires de stationnement sur la rue des Bergeronnettes et sur l'impasse du Majorat,
- La requalification du Boulevard des Ecoles le long de l'OAP Bergeronnettes,
- La rénovation de l'école Bécane et l'aménagement de l'espace public devant le groupe scolaire,
- La réalisation des continuités piétonnes et la plantation d'arbres de haute tige le long du boulevard des Ecoles et de la rue des Bergeronnettes,
- L'acquisition foncière par la collectivité des dents creuses restantes.



Construction d'un programme de logements et d'activité paramédicale avec stationnements. Requalification Boulevard des Ecoles, plantation d'arbres, continuité piéton cycle et aménagement parc urbain paysager le long du Canalet.





Création de la maison de la petite enfance et des stationnements impasse du Majorat



Requalification de la rue des Bergeronnettes, aménagement espace public devant Ecole F. Bécane, Aire de stationnement rue des Bergeronnettes, plantation arbres, parc urbain, espaces de jeux (city-stade).



Continuité piétonne reliant les équipements publics entre la rue des Bergeronnettes et l'impasse du Majorat.

Aujourd'hui, la totalité de la partie Sud de l'OAP Bergeronnettes entre la rue des Roitelets et le boulevard des Ecoles est réalisée.

La municipalité de Villeneuve-Tolosane se préoccupe du devenir du secteur restant couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Bergeronnettes, compris entre le boulevard des Ecoles et l'avenue de Cugnaux sur la partie nord de l'OAP et dont la situation en cœur de ville présente une dimension stratégique en termes d'aménagement urbain.

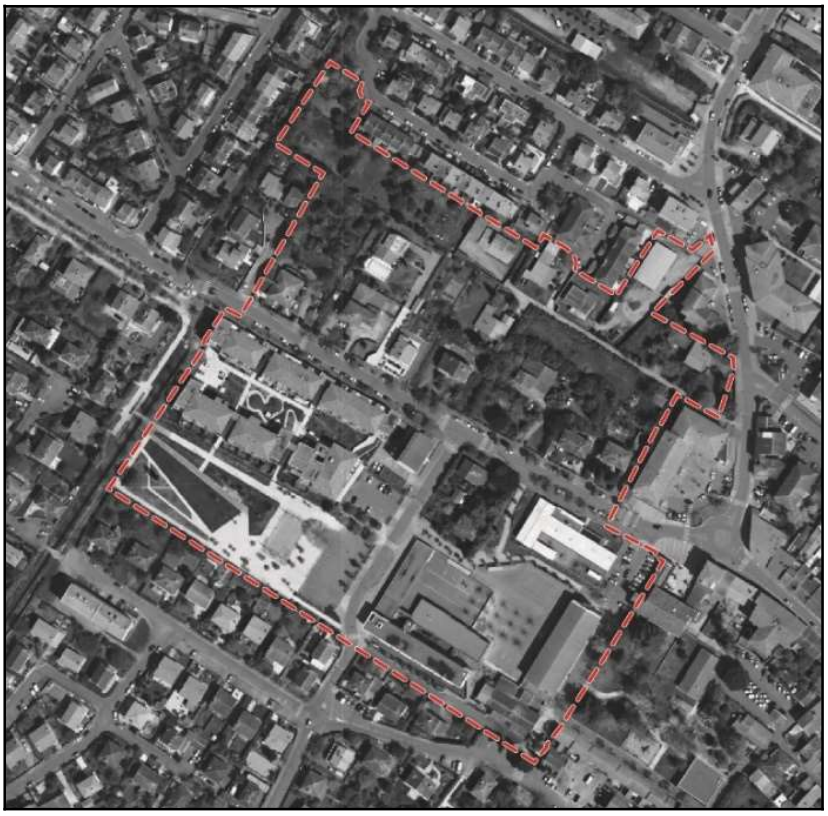
En effet, il convient de garantir des projets s'inscrivant dans une vision d'ensemble et permettant l'émergence d'un projet de développement urbain cohérent et homogène.

La commune a marqué sa volonté de maîtriser l'évolution de ce quartier, notamment par l'acquisition de parcelles au cœur de l'OAP, grâce au portage par l'Etablissement Public Foncier Local de Toulouse Métropole (EPFL), et souhaite la réalisation d'une opération d'ensemble, c'est-à-dire sur la totalité du foncier de l'OAP.

Dans ce contexte de forte pression immobilière et soucieuse de préserver la qualité de vie des habitants de ce quartier, la commune de Villeneuve-Tolosane a fait réaliser en 2019 une étude sur l'aménagement de ce futur quartier. Cette étude a abouti à l'élaboration d'un schéma d'aménagement qui a été présenté et concerté par voie dématérialisée aux riverains en juillet 2020 et fait l'objet d'une réunion publique en juillet 2021.

Ce schéma d'aménagement doit être aujourd'hui retranscrit dans l'OAP Bergeronnettes, afin d'encadrer le renouvellement urbain et d'adapter les outils réglementaires à la réalisation de ce projet.

Le périmètre actuel de l'OAP Bergeronnettes correspond à deux secteurs : le sud dit Bergeronnettes I (1ère étape de l'OAP) entre le Boulevard des Ecoles et la rue des Roitelets et le secteur Nord (extension de l'OAP dit Bergeronnettes II) entre le boulevard des Ecoles et l'impasse des Ecoles/ avenue de Cugnaux.



La réalisation des orientations d'aménagement de la partie sud de l'OAP justifie aujourd'hui de réduire le périmètre de l'OAP Bergeronnettes et le contenir au secteur Nord uniquement (au nord du boulevard des Ecoles).



Proposition du nouveau périmètre de l'OAP Bergeronnettes

Principes d'aménagement de l'OAP Bergeronnettes

Aujourd'hui, les principes d'aménagement de l'OAP Bergeronnettes en vigueur ne permettent pas la réalisation du projet d'ensemble souhaité par la municipalité puisqu'ils ne prennent pas en compte la nécessité de maintenir et de renforcer les espaces verts – îlots de fraîcheur.

De plus, les principes d'aménagement de l'OAP opposable ne permettent pas :

- d'encadrer les volumes, les hauteurs, les densités, afin que les futures constructions s'intègrent à l'environnement bâti existant,

- de prévoir les connexions et circulations actives entre les quartiers.

C'est pourquoi, la présente procédure propose de modifier les principes d'aménagement de l'OAP pour :

1/ Poursuivre la mise en relation des espaces verts et naturels de la commune : Renforcement de la trame verte et bleue



2/ Ancrer la nature en ville, par la création d'un parc urbain en miroir de celui existant rue des Bergeronnettes, et structurer les espaces verts ayant la fonction d'îlot de fraîcheur et de mise à distance des constructions les unes par rapport aux autres.



Favoriser les circulations douces et actives entre les lotissements, afin de limiter l'utilisation des véhicules sur des trajets courts et contribuer à l'optimisation des transports en commun (Linéo 11).

3/ Permettre un renouvellement urbain cohérent :

- Conforter le boulevard des Ecoles comme territoire de centre-ville, lieu privilégié d'animation et d'attraction (commerces, services et équipements), grâce à la création de nouveaux espaces commerciaux en pied d'immeubles.



- Créer les conditions favorables pour aménager un espace public fédérateur, apaisé et partagé en lieu et place du nœud routier rue de la République/avenue de Cugnaux.

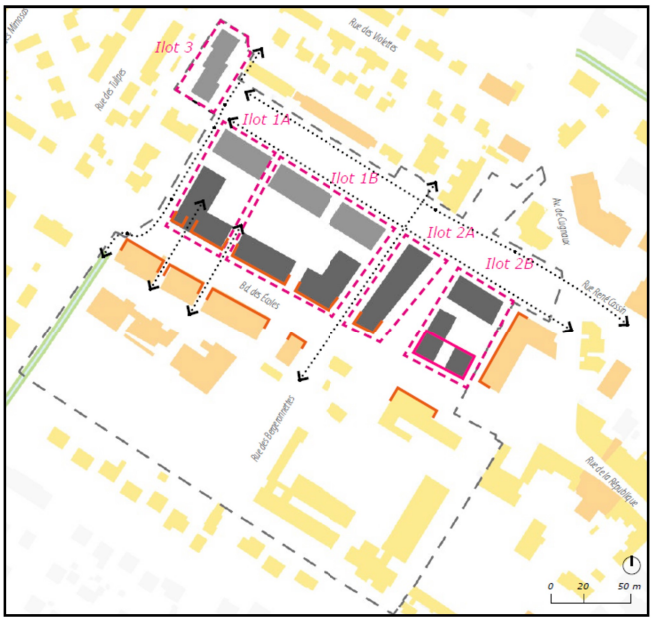
- Favoriser les continuités piétonnes entre les espaces résidentiels et les différents équipements, commerces et services à proximité.

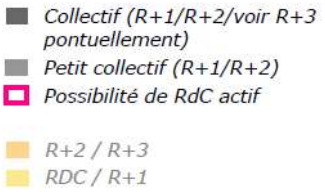
- Retirer les voitures de l'espace public en développant une offre de stationnement en sous-sol.

- Proposer dans les nouvelles opérations le plus grand nombre de typologies différentes (petits collectifs, habitat intermédiaire, habitat individuel).

- Favoriser une diversité d'offre de logements (privé/public) à l'échelle de l'îlot, support de mixité sociale et encourager le parcours résidentiel en centre-ville.

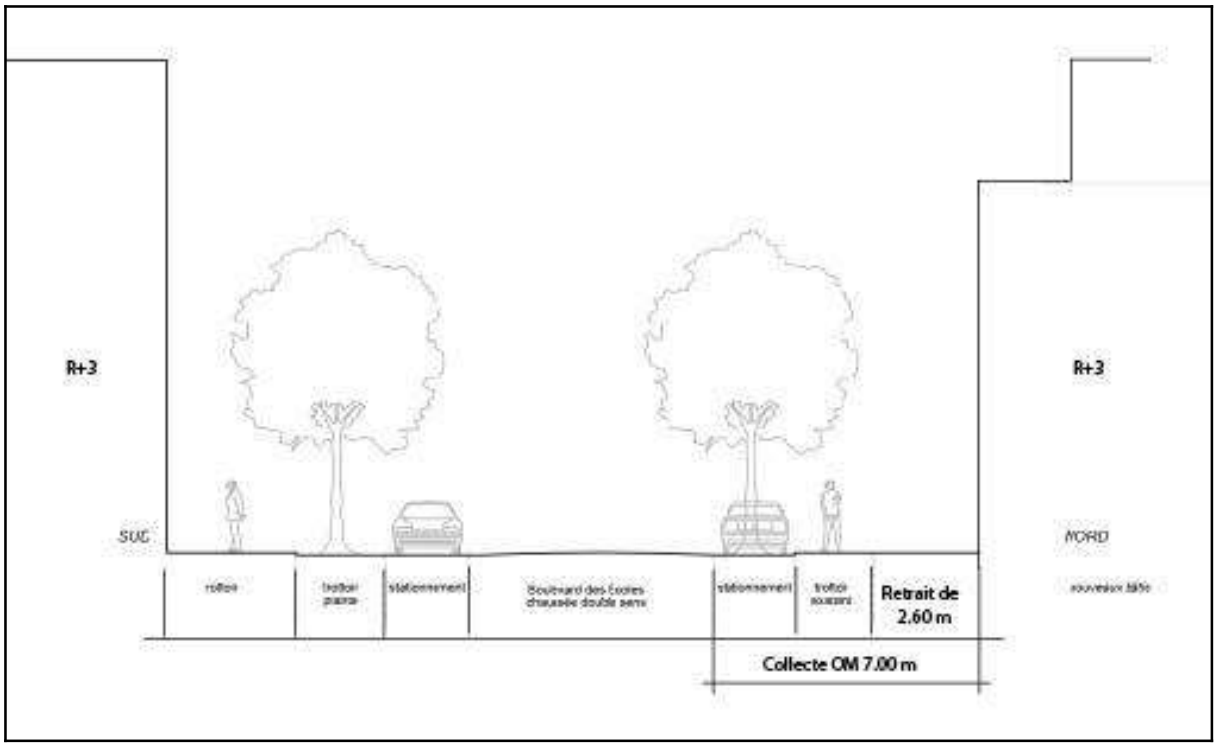
- Encadrer les densités et les hauteurs par un épannelage de R+3 le long du boulevard des Ecoles à R+1 vers l'impasse des Ecoles.





4/ Modifier le profil du Boulevard des Ecoles

Les travaux de voirie nécessaires au passage du Linéo 11, transport en commun reliant Basso Cambo à Frouzins, a permis la création d'une voie verte le long du Boulevard des Ecoles. Afin de poursuivre cet aménagement sur la portion du boulevard des Ecoles au niveau de l'OAP Bergeronnettes, il est prévu un emplacement réservé n°40. Cet emplacement réservé implique un recul des futures constructions et modifie de fait le profil de la voie. Ce profil prend en compte la volonté de casser l'effet couloir du boulevard en imposant un recul du dernier étage (R+3).



Afin de proposer une OAP affinée identifiant les espaces à aménager et les ambitions portées par la commune, la présente procédure propose ainsi de :

- **Modifier le périmètre de l'OAP Bergeronnettes afin de supprimer la partie Sud réalisée ;**
- **Définir des principes et des aménagements de l'OAP Bergeronnettes pour intégrer un nouveau schéma d'aménagement sur la partie Nord ;**
- **Supprimer l'Emplacement Réservé pour logement ERL n°2 (point développé en 2.2.2) ;**
- **Compléter l'offre de parcours résidentiel en intégrant un taux minimum de 15 % d'accession sociale à la propriété, avec l'objectif d'atteindre 30 % d'accession sociale à la propriété, sur l'OAP Bergeronnettes.**

- **Modification du document proposée :**

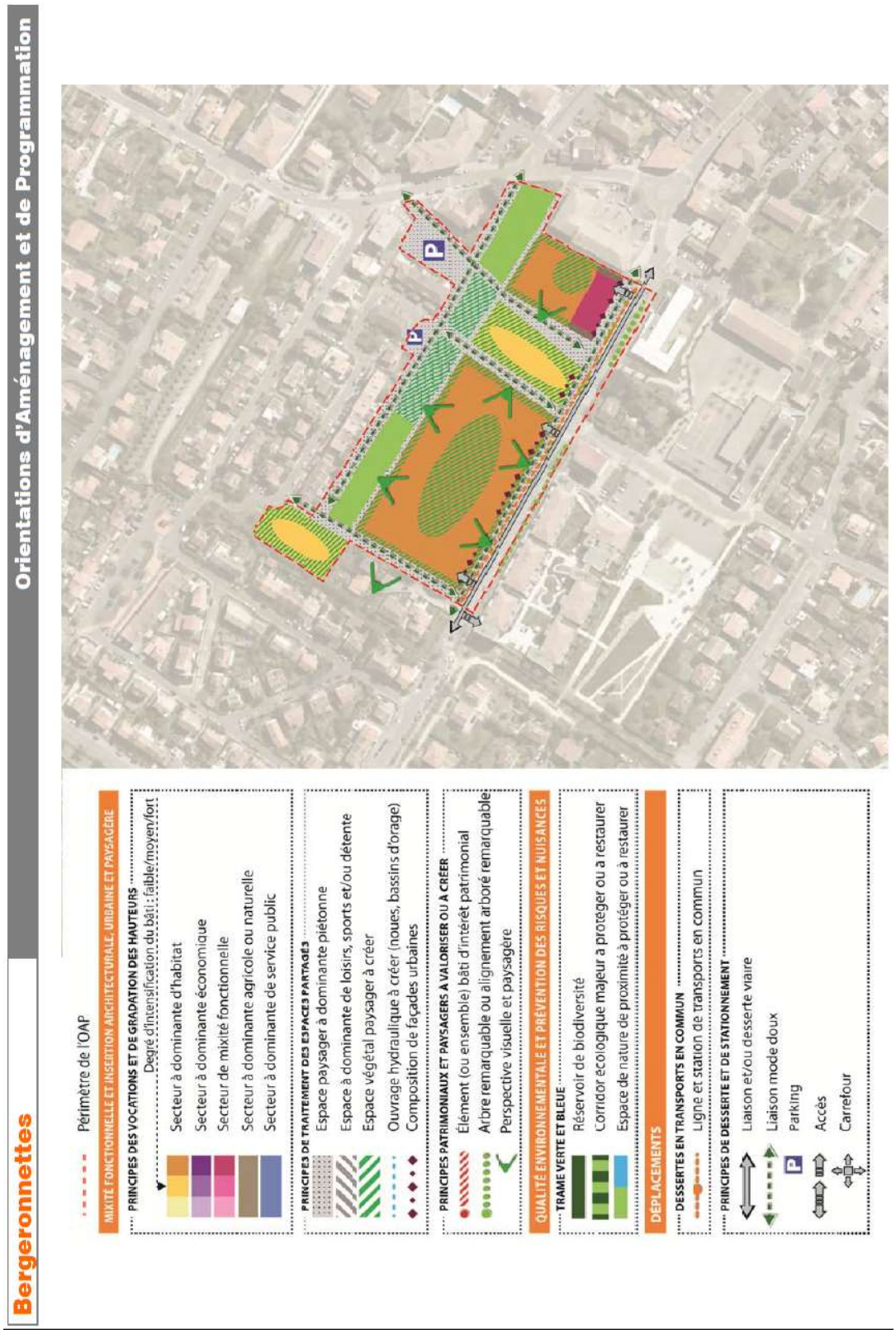
3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Avant / PLU opposable - modification simplifiée n°3 du 3/10/2017



3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Après / PLU modifié



2.2.2 Point d'objet N°2 : Evolution des pièces réglementaires en lien avec l'OAP Bergeronnettes

- **Exposé des motifs de changement**

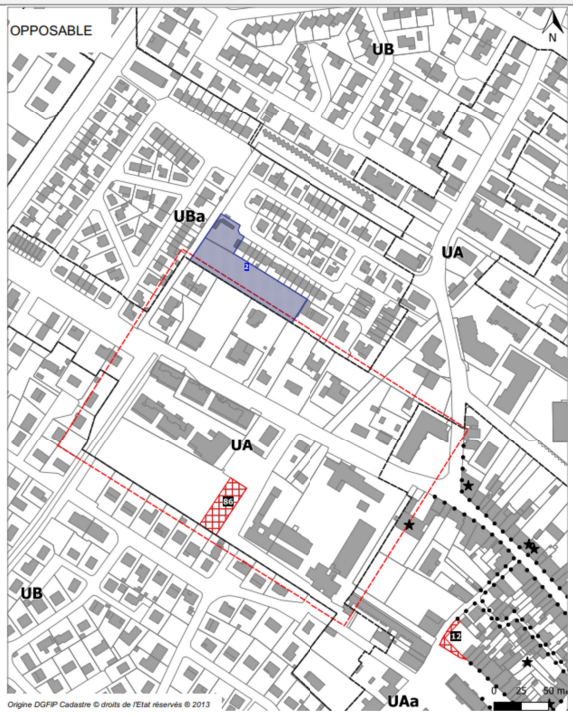
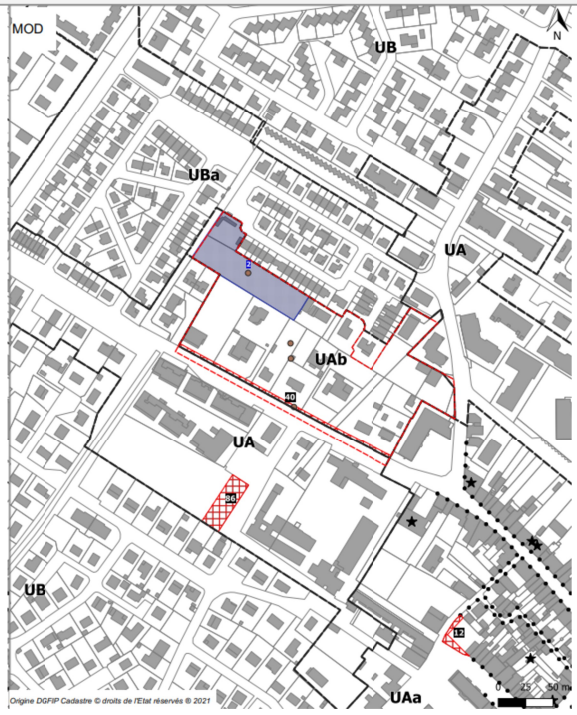
Actuellement le règlement de la zone UA ne permet pas la réalisation du projet d'aménagement tel que présenté dans le schéma d'aménagement exposé aux riverains lors de la concertation et qui sera traduit dans l'OAP Bergeronnettes.

Par conséquent, afin de mieux organiser le territoire de l'OAP, de créer des îlots d'habitat cohérents et de prévoir la création du parc urbain, cela implique :

⇒ **la création d'un sous-secteur UAb dans la zone UA du PLU de Villeneuve-Tolosane :**

La zone UA du PLU n'intègre pas la totalité du périmètre de l'OAP Bergeronnettes. Celle-ci est à cheval sur deux zones UA et UBa.
Cette situation ne permet pas d'avoir une cohérence d'ensemble sur la globalité du projet. Il convient d'harmoniser ce périmètre au niveau réglementaire et en conséquence de créer un sous-secteur UAb, reprenant le périmètre de l'OAP Bergeronnettes restant à réaliser au nord du boulevard des Ecoles.

4.2 - Règlement Graphique

Avant	Après
PLU opposable - modification simplifiée n°3 du 3/10/2017	**PLU modifié**
	

⇒ la suppression de l'emplacement réservé pour logement (ERL) n°2

L'ERL est un outil qui a été mis en place pour maîtriser certains secteurs et assurer une production de logement social, afin d'aller au-delà du taux de mixité sociale renforcée, présente sur ce secteur (30%). L'ERL ici positionné n'a pas été mis en œuvre compte-tenu de son accès.

L'aménagement de ce nouveau quartier conduit à questionner la pertinence de l'emplacement et du périmètre de cet ERL. Ainsi, afin de mieux organiser le territoire de l'OAP, de créer des îlots d'habitat cohérents et prévoir la création du parc urbain, la suppression de l'ERL n°2 s'est imposée. L'ERL n°2 par sa localisation et sa forme rend plus difficile la réalisation des objectifs de production de logement social, et contraint la possibilité d'une opération d'ensemble sur la partie Nord de l'OAP Bergeronnettes.

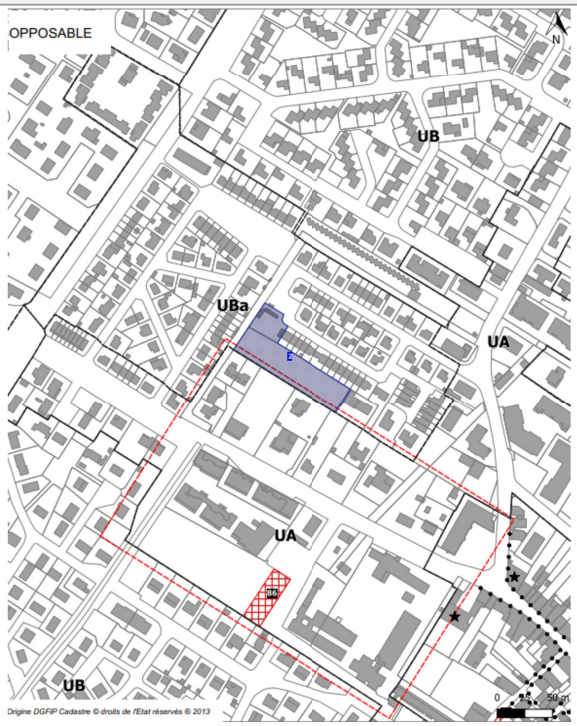
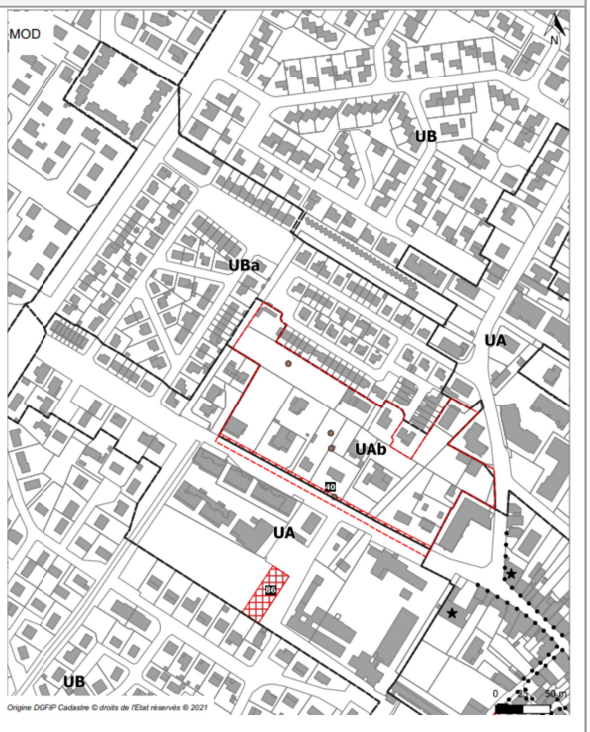
Concernant l'ambition de production de logement locatif social (LLS), la suppression de l'ERL est compensée par l'instauration d'un taux de 35 % de LLS sur la totalité de la commune (point d'objet n°5 Secteur de mixité sociale), ainsi que par l'intégration d'une part de 15 % minimum, avec l'objectif d'atteindre 30 %, de logements en accession sociale à la propriété sur le périmètre de l'OAP Bergeronnettes.

Ainsi, l'OAP Bergeronnettes permettra une production de 50 % de logements à vocation sociale. Cette dynamique répond à une volonté de renforcer le parcours résidentiel en centre-ville et favoriser l'accession à la propriété notamment au travers de nouveaux dispositifs tel que le Bail Réel Solidaire (BRS), aujourd'hui décompté à l'inventaire SRU.

Cette modification sera présente dans le règlement écrit de la Zone UA et dans le document de l'OAP.

- **Modification du document proposée**

4.2 - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable - modification simplifiée n°3 du 3/10/2017	**PLU modifié**
	

⇒ la modification du règlement de la zone UA :

Actuellement le règlement de la zone UA ne permet pas de :

- Diversifier le parcours résidentiel en renforçant l'offre de logements avec une part d'accession sociale à la propriété. (UA 2)
- Moduler l'implantation en limite du domaine public et réduire l'effet couloir sur le boulevard des Ecoles. (UA 6)
- Moduler les implantations en limites séparatives afin de limiter un maximum voire rendre impossible les façades aveugles. (UA 7)
- Imposer une distance entre les bâtiments construits sur une même unité foncière. (UA 8)
- Favoriser l'installation de commerces et/ou des stationnements en pied d'immeuble en gérant les hauteurs sous plafond des rez-de-chaussée. (UA 10 et UA 12)
- Favoriser les stationnements en sous-sol des nouvelles constructions et limiter l'impact des véhicules sur le domaine public. (UA 12)
- Maintenir des espaces verts en cœur de ville et lutter contre les îlots de chaleur. Le règlement de la zone UA n'impose pas un minimum d'espaces vert planté. (UA 13)

Afin de permettre la réalisation du projet tel que présenté dans l'OAP, il est proposé de modifier ainsi le règlement zone UA et de créer un sous-secteur UAb :

- **Modification du document proposée :**

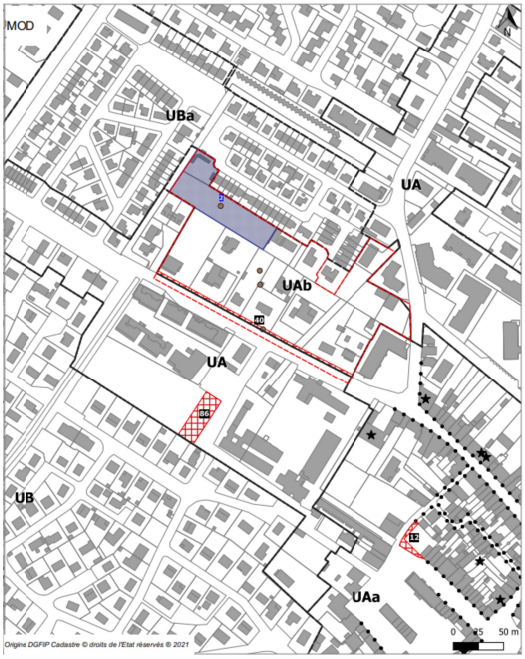
4.1 - Règlement écrit	
Avant	**Après**
PLU opposable - modification simplifiée n°3 du 3/10/2017	**PLU modifié**
ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES : **3.1 Néant**	**ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :** **3.1** - **Dans le sous-secteur UAb** couvert par l'OAP Bergeronnettes, toute opération ou construction égale ou supérieure à 1000 m² de surface de plancher devra rechercher un objectif de 30% de la surface de plancher créée à des logements en accession sociale à la propriété (PSLA, BRS...), la valeur minimale étant, dans tous les cas, égale à 15 %. Ce pourcentage s'entend en surface de plancher et en nombre de logements.
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES **2** - Dans le secteur couvert par l'OAP Bergeronnettes repéré au document graphique, les constructions nouvelles, pour tous les niveaux, devront respecter le principe d'implantation selon l'alignement repéré par les pointillés de couleurs, le long du boulevard des Ecoles et de l'avenue des Pyrénées à l'exception des extensions, surélévations et annexes de constructions existantes qui sont soumises au disposition alinéa 6.3 ci-après.	**ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES** **2.** - **Dans le secteur UAb**, dans les opérations d'ensemble le long des voies internes nouvelles, toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres et maximum de 7 mètres de cette voie. Le long des autres voies, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite des voies existantes ou futures. Par rapport aux espaces verts, aux pistes cyclables, chemins ou placettes piétonniers, les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum des limites d'emprises.

	2.1 - Dans le secteur UAb couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bergeronnettes, le long du boulevard des Ecoles, les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement de l'emplacement réservé identifié au règlement graphique. Les bâtiments d'une hauteur de 12 mètres, devront présenter des décrochements et / ou retraits en dernier niveau, sans excéder 3 mètres par rapport à l'alignement, afin d'éviter l'effet couloir le long du boulevard des Ecoles.
ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES **2-** Toutefois, le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique signalées au document graphique par une légende spécifique, le long de l'avenue de Cugnaux, le long du boulevard des Ecoles sur la partie couverte par OAP Bergeronnettes, dans une bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoquée en UA6, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en UA10) au moins sur une limite latérale.	**ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES** **2-** Toutefois, le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, le long de l'avenue de Cugnaux~~, le long du boulevard des Ecoles sur la partie couverte par OAP Bergeronnettes,~~ dans une bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoquée en UA6, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en UA10) au moins sur une limite latérale.
ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME UNITE FONCIERE Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours et d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc	**ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME UNITE FONCIERE** **Ajout du paragraphe** Dans le secteur UAb, toutes constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être distantes de 4 mètres minimum, pour permettre le passage et le fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins, locaux techniques, piscine.
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR **4-** Dans le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement des Bergeronnettes repérée au document graphique, cette hauteur pourra être portée à 12 mètres sur la sablière ou à défaut sur acrotère et 3 niveaux sur rez-de-chaussée, le long du boulevard des Ecoles et seulement sur la partie repérée par un pointillé rouge.	**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR** **4-** Dans le secteur UAb couvert par l'OAP Bergeronnettes, cette hauteur pourra être portée à 12 mètres sur la sablière ou à défaut sur acrotère et 3 niveaux sur rez-de-chaussée de façon ponctuelle afin de permettre les activités ou les stationnements en rez-de-chaussée, uniquement le long du boulevard des Ecoles repéré sur l'OAP par des pointillés rouges. La hauteur du ces rez-de-chaussée devra être de 3 mètres minimum.
ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT **1-1 – Habitations** Il est exigé un minimum d'une place et demi par logement….	**ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT** **1-1– Habitations** 1-1-1 Dans la zone UAb, le stationnement sera traité en sous-sol, ou en rez de chaussé des constructions en respectant les prescriptions figurant dans les OAP Bergeronnettes et

	Barradau. Le long des voies internes pourront être admis de façon ponctuelle des stationnements aériens. Pour toute opération nouvelle, il est exigé 2 places de stationnements par logements incluant les places visiteurs.
ARTICLE UA 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS **4-** Espaces libres et verts à créer : Néant	**ARTICLE UA 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS** **4-** Espaces libres et verts à créer : En dehors du secteur UAa, sur chaque unité foncière 15 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné afin de favoriser les îlots de fraîcheurs.

⇒ **la création d'un emplacement réservé n°40** au bénéfice de Toulouse Métropole **pour permettre l'élargissement de la voie verte** le long du boulevard des Ecoles couvert par l'OAP Bergeronnettes. Axe structurant de la commune, le boulevard des Ecoles dessert de nombreux équipements publics notamment liés à l'enfance/jeunesse, le groupe scolaire François Becane, la maison de la petite Enfance, le Majorat et la salle d'exposition. Dans l'OAP Bergeronnettes il a fait l'objet de modification de son profil sur la partie sud. Malgré la mise en place d'un alignement sur la partie Nord, le profil proposé ne répond pas aux nouvelles attentes en matière de circulation apaisée et active en centre-ville.
De plus, le boulevard des Ecoles a ensuite été aménagé dans le cadre des travaux nécessaire au passage du Linéo 11.
Ces travaux ont permis la création d'une voie verte qui doit se poursuivre sur la partie nord du boulevard des Ecoles.
Afin de réaliser une voie verte conforme aux prescriptions du cahier des charges de Toulouse Métropole, il est proposé de créer un Emplacement Réservé (ER n°40) de 2.60 m de large le long du boulevard des Ecoles couverte par l'OAP Bergeronnettes.

- **Modification du document proposée**

4.2 - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable - modification simplifiée n°3 du 3/10/2017	**PLU modifié**
	

II. OAP Barradau

2.2.3 Point d'objet N°3 : Evolution de l'OAP Barradau

- **Localisation**

Situé sur la plaine en bordure de la fracture de la terrasse, le secteur de l'OAP Barradau est un véritable trait d'union entre le centre ancien, la terrasse et le nouveau quartier de Las Fonses.

Elle est bordée à l'Est par la route de Roques et la rue des Lavandières, entrée de ville majeure, et traversée d'est en ouest par les ruisseaux de la Saudrune et du Roussimort, axes majeurs de la trame bleue de la commune.

- **Exposé des motifs de changement**

Au vu de la pression foncière et de la mobilisation de ce foncier, il est aujourd'hui urgent d'organiser et d'améliorer de la constructibilité de cette zone stratégique pour la commune de Villeneuve-Tolosane et dont la cohérence est fragilisée par les mutations en cours.

L'objectif est de phaser l'OAP Barradau afin de planifier la réalisation des travaux structurants de voirie et de réseaux, de prévoir un accueil de qualité aux nouveaux habitants en anticipant les besoins en équipement publics (écoles, crèche…), en renforçant la cohérence avec la ZAC Las Fonses contiguë, tout en modifiant à la marge le périmètre de l'OAP.

C'est pourquoi, la présente procédure propose de modifier les principes d'aménagement de l'OAP pour :

1/ Modifier le périmètre de l'OAP Barradau

Actuellement, la partie nord de l'OAP Barradau ne prend pas en compte les quelques parcelles jusqu'au groupe scolaire Maurice Ravel et la piste piéton cycle qui conduit à la rue du Stade.

Ce périmètre manque de cohérence et ne permet pas d'avoir une prise en compte des espaces en renouvellement entre les différents équipements publics entourant l'OAP, ni de pouvoir les interconnecter dans l'avenir.



Aussi, l'intégration des parcelles entre le groupe scolaire Maurice Ravel, la piste piéton-cycle et l'OAP existante, permettrait de connecter les équipements publics, mais surtout de proposer une lecture claire du territoire en renouvellement urbain sur la partie Nord, par des délimitations franches (piste cyclable, groupe scolaire, rue…)

Il est donc proposé de modifier le périmètre de l'OAP sur sa partie Nord, comme le montre le schéma ci dessous :



2/ Permettre l'évolution des orientations d'aménagements de l'OAP Barradau

Le règlement graphique opposable est commun aux trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Parpan, Barradau et Las Fonses, dans une volonté de montrer l'interconnexion de ces trois espaces et la continuité urbaine entre le haut et le bas de Villeneuve-Tolosane, entre la terrasse et la plaine.

Aujourd'hui deux OAP sur trois sont réalisées (une totalement pour l'OAP Parpan et l'OAP Las Fonses est en cours de finalisation des travaux).

On remarque que les continuités vertes présentes et identifiées dans l'OAP Las Fonses ne sont pas poursuivies sur l'OAP Barradau. Cela crée une coupure franche au niveau de la Saudrune, et implique une « non existence » d'espaces verts à conserver dans l'OAP Barradau au-delà de la Saudrune.

Cette protection s'accompagne d'une adaptation des zones de densité faisant la couture avec les espaces résidentiels bordant l'OAP Barradau. Il est proposé une diversité des formes urbaines (du collectif à l'habitat pavillonnaire) dans les secteurs actuellement en R+1 qui se limitent à de l'habitat pavillonnaire fortement consommateur d'espace.

C'est dans un contexte de forte pression foncière que la modification de l'OAP Barradau doit permettre de préserver les espaces naturels présents, de les relier les uns aux autres (continuités écologiques), d'affiner les principes d'implantation des constructions par rapport à ces espaces, et d'accompagner l'articulation et la cohérence de ce territoire en renouvellement urbain.

⇒ **Interconnecter les espaces au travers de la trame verte et bleue,** par le prolongement des doigts verts identifiés dans l'OAP Las Fonses et les espaces verts autour des équipements publics.

Il s'agit de créer une continuité verte entre les bassins de rétentions végétalisés le long de la route de Roques et de la rue des Lavandières, en créant une promenade plantée (Mail) reliant les berges de la Saudrune, le parc public autour du gymnase et les berges du Roussimort.

Enfin, il convient de maintenir le recul des constructions le long de la route de Roques et le prolonger le long de la rue des Lavandières, pour conforter l'entrée de ville.



⇒ Structurer le front bâti :

- Poursuivre la construction du lien entre le quartier de Las Fonses et le centre-ville.

- Organiser le front bâti, en privilégiant une urbanisation le long des doigts verts, des venelles et des espaces partagés.

- Poursuivre le front bâti en retrait des bassins de retentions le long de la route de Roques, le long de la future promenade plantée sur la rue des Lavandières.

- Favoriser des cœurs d'îlots verts avec une fonction d'îlot de fraîcheur (pleine terre) et d'accompagnement de la densité.

- Renforcer le rôle des voies existantes et structurantes pour l'avenir de ce territoire : rue des Lavandières, rue du Stade, chemin du Cézérou…

⇒ Adapter les densités et les formes urbaines

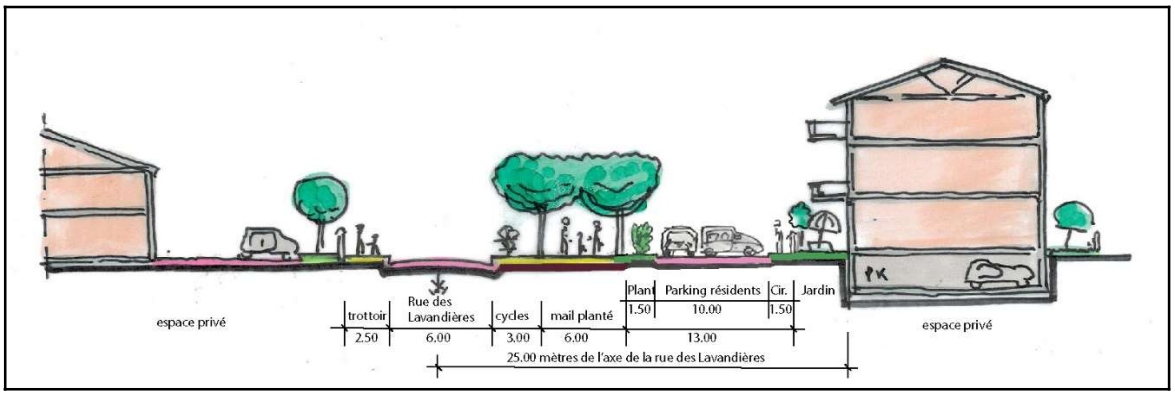
Afin d'assurer une couture harmonieuse du bâti, le long de la rue des Lavandières, le retrait des constructions de la rue des Lavandières permettra de privilégier les densités fortes/moyennes R+2 et d'aller progressivement vers les secteurs pavillonnaires le long de la rue du Stade et de l'impasse de la Saudune, tout en proposant un linéaire de services et de commerces en pied de bâtiments sur la rue des Lavandières et de la rue du Stade.

Il est proposé en cœur d'îlot une densité moyenne en R+1 avec un habitat intermédiaire jusqu'à l'impasse de la Saudrune.

La partie Nord de l'OAP favorisera l'implantation d'équipement public et de mixité fonctionnelle, en cohérence avec les équipements existants, afin de renforcer l'offre et la diversifier.

⇒ **Connecter les circulations actives et les liaisons Terrasse / Plaine** – Haut / Bas de Villeneuve-Tolosane,

⇒ **Modifier le profil de la rue des Lavandières, entre la Saudrune et la rue du Stade** pour rendre possible la desserte par transport en commun des OAP Barradau et Las Fonses,



3/ Phasage de l'OAP Barradau

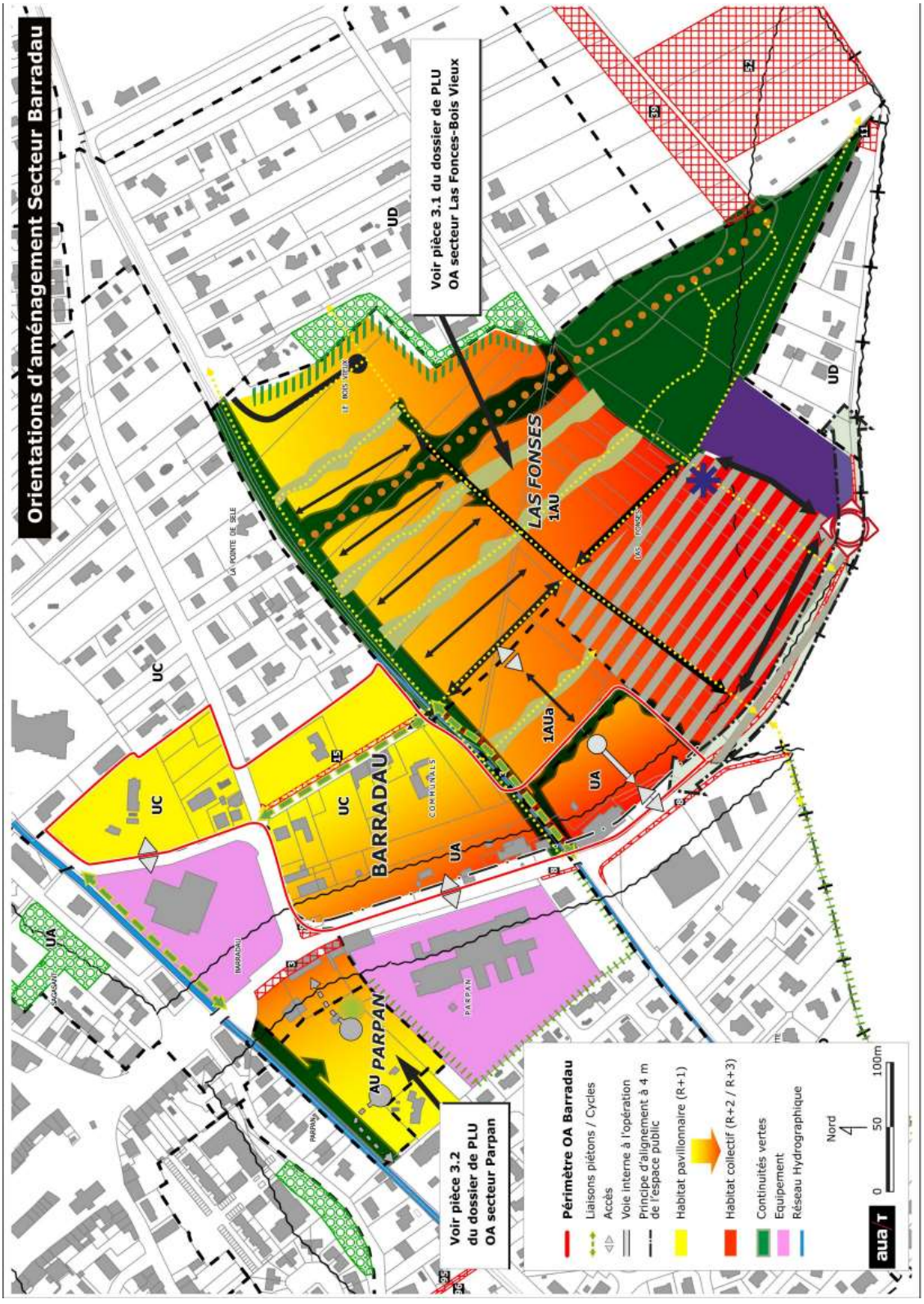
L'OAP Barradau doit être phasée au regard des études menées par le service du cycle de l'eau de Toulouse Métropole qui indiquent que l'accompagnement du renouvellement urbain du secteur central de l'OAP Barradau est suspendu à la réalisation de l'extension et du renforcement des réseaux notamment d'eau. Cet élément est un premier point de phasage pour cette OAP.

Le deuxième point de ce phasage consiste en la réalisation des travaux d'aménagement du chemin du Cézérou.

- **Modification du document proposée :**

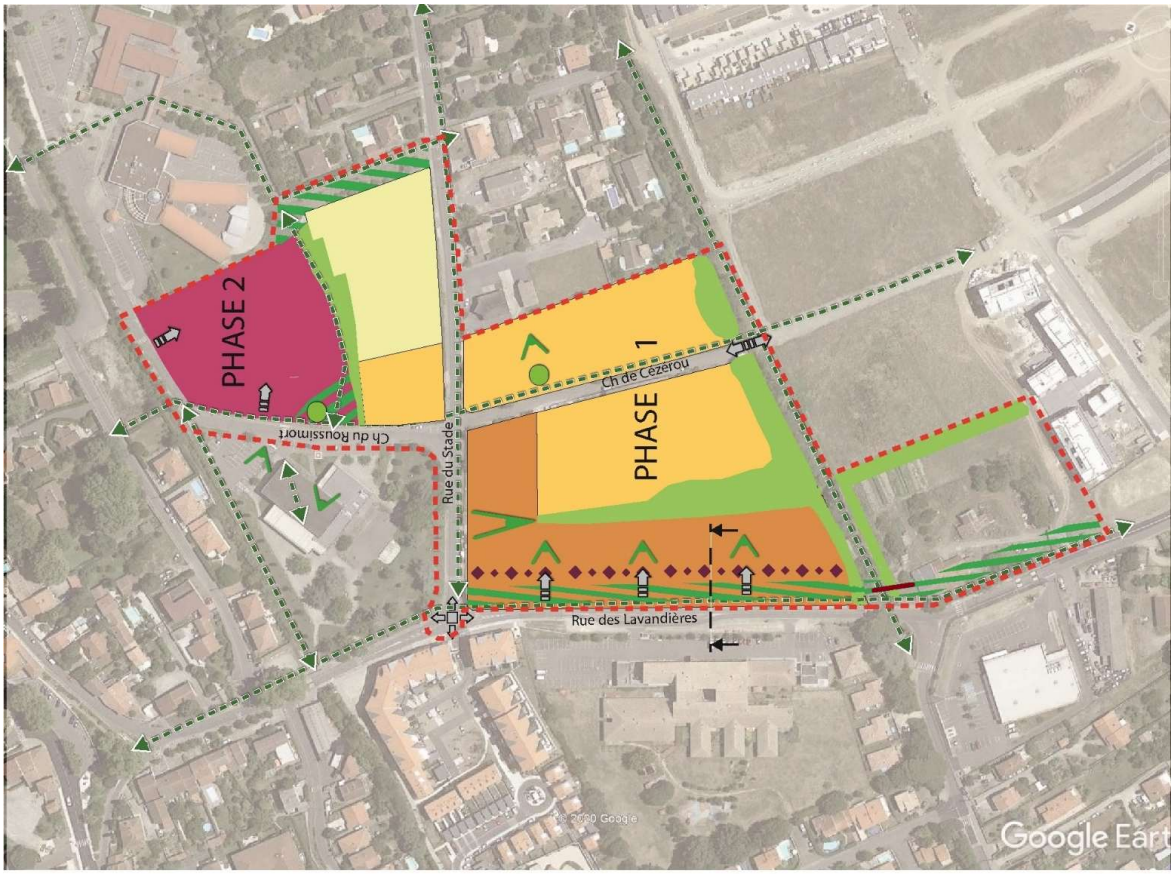
3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Avant / PLU opposable - modification simplifiée n°3 du 3/10/2017



3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Après / PLU modifié



Périmètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS

Degré d'intensification du bâti : faible/moyen/fort

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante de service public

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

- Espace paysager à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
- Espace végétal paysager à créer
- Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
- Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

- Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
- Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
- Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE

- Réservoir de biodiversité
- Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
- Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

DÉPLACEMENTS

DESSERTES EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

- Liaison et/ou desserte viaire
- Liaison mode doux
- Parking
- Accès
- Carrefour

2.2.4 Point d'objet N°4 : Evolution des pièces réglementaires en lien avec l'OAP Barradau

- **Exposé des motifs de changement**

Actuellement le règlement des zones UA et UC ne permettent pas la réalisation du projet d'aménagement telle que traduite dans l'OAP Barradau.

Par conséquent, afin de mieux organiser le territoire de l'OAP, de créer des îlots d'habitat cohérents, cela implique :

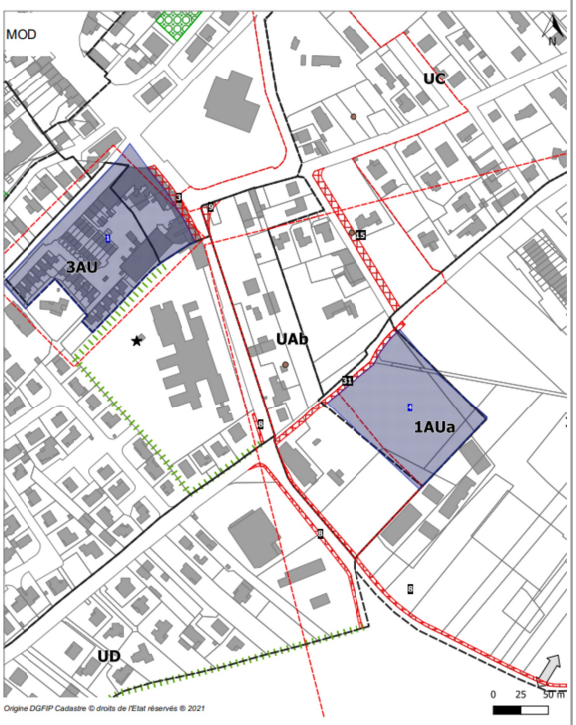
⇒ **la création d'un sous-secteur UAb dans la zone UA du PLU de Villeneuve-Tolosane :**

L'OAP Barradau est située à cheval sur deux zones du PLU, la zone UA le long de la route de Roques et de la rue des Lavandières, la zone UC sur l'arrière de l'OAP, le long du chemin du Roussimort et du Cézérou.

Cette situation ne permet pas d'avoir une cohérence d'ensemble sur la globalité du projet. Il convient d'harmoniser ce périmètre au niveau réglementaire et pour permettre la réalisation du projet de densification le long de la rue des Lavandières et sur une partie de la rue du Stade il est proposé de créer un sous-secteur UAb, sur la partie centrale de l'OAP.

Ce sous-secteur basé sur la zone UA, renforcera la faisabilité du projet tel que présenté.

- **Modification du document proposée :**

<table>
<tr><th colspan="2">4.2 - Règlement Graphique</th></tr>
<tr><th>Avant</th><th>Après</th></tr>
<tr><td>PLU opposable - modification simplifiée n°3 du 3/10/2017</td><td>PLU modifié</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

⇒ **la modification du règlement de la zone UA :**

La justification de ce point d'objet est développée au point 2.2.2 de cette présente notice. Seule l'évolution de l'article UA6 sera ci dessous exposée puisqu'il est proposé d'intégrer une disposition spécifique pour l'OAP Barradau.

En effet, il est proposé que les constructions nouvelles doivent respecter le principe d'implantation selon l'alignement repéré par les pointillés de couleur le long de la rue des Lavandières, conformément aux coupes présentées dans l'OAP.

Afin de permettre la réalisation du projet tel que présenté dans l'OAP, il est proposé de modifier ainsi le règlement zone UA :

- **Modification du document proposée :**

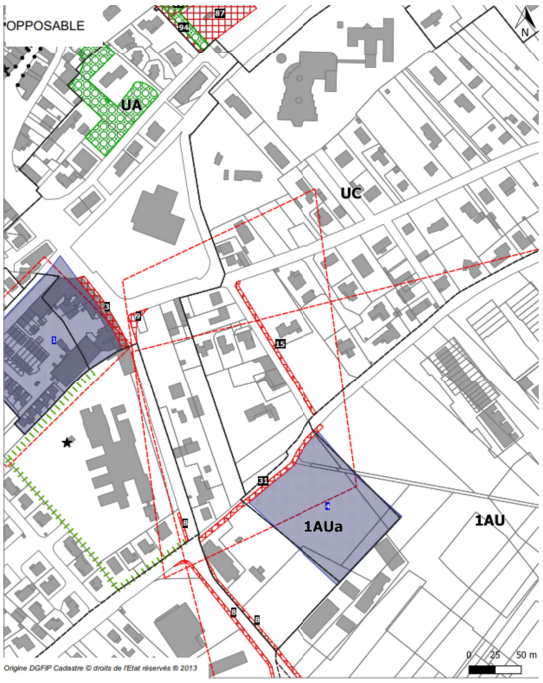
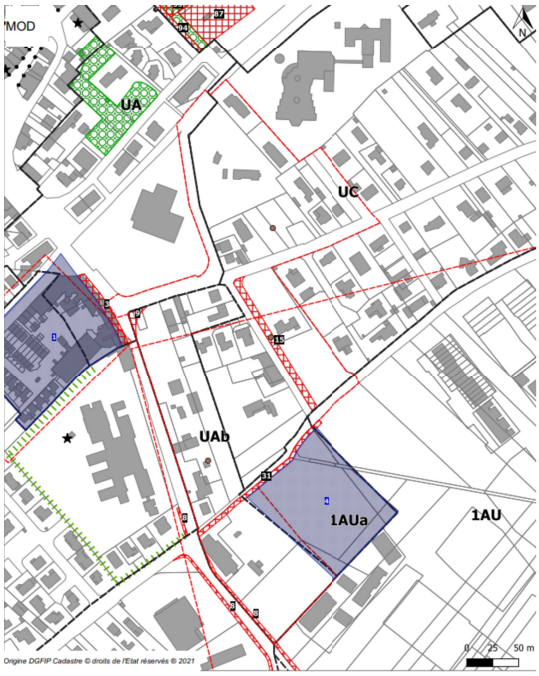
4.1. - Règlement écrit	
Avant	**Après**
PLU opposable - modification simplifiée n°3 du 3/10/2017	**PLU modifié**
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES **2** - Dans le secteur couvert par l'OAP Bergeronnettes repéré au document graphique, les constructions nouvelles, pour tous les niveaux, devront respecter le principe d'implantation selon l'alignement repéré par les pointillés de couleurs, le long du boulevard des Ecoles et de l'avenue des Pyrénées à l'exception des extensions, surélévations et annexes de constructions existantes qui sont soumises au disposition alinéa 6.3 ci-après.	**ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES** **Reprise des modifications pour le sous-secteur UAb, mentionnées pour l'OAP Bergeronnettes et ajout du paragraphe ci-dessous :** **2.2** - **Dans le secteur UAb couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Barradau,** les constructions nouvelles devront respecter le principe d'implantation selon l'alignement repéré par les pointillés de couleur le long de la rue des Lavandières, conformément aux coupes présentées dans l'OAP.

⇒ **l'élargissement de l'emplacement réservé n°15** au bénéfice de Toulouse Métropole **pour permettre l'élargissement du chemin de Cézérou,** couvert par l'OAP Barradau. Le chemin du Cézérou est actuellement un chemin étroit qui ne permet pas de supporter la constructibilité attendue sur ce secteur, à savoir au-delà de quelques habitations. De plus, il est identifié comme point noir dans les circuits de collecte des déchets ménagers. C'est pourquoi l'emplacement réservé n°15 a été créé afin de permettre la desserte efficiente de ce secteur.

Aujourd'hui, la commune souhaite prévoir les emprises foncières nécessaires pour le passage d'un transport en commun, afin de desservir le quartier de Las Fonses (560 logements) et l'école Canta Lauseta.

Il est donc proposé l'élargissement de l'emplacement réservé n°15.

- **Modification du document proposée**

4.2 - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable - modification simplifiée n°3 du 3/10/2017	**PLU modifié**
	

⇒ la modification du règlement de la zone UC :

La justification de ce point d'objet est liée à la modification de l'emplacement réservé sur le chemin du Cézérou. Seule l'évolution de l'article UC 6 sera ci-dessous exposée puisqu'il est proposé de conserver le profil de voie pour l'OAP Barradau.

La présente procédure propose que les constructions nouvelles respectent le principe d'implantation de 3 mètres des voies existantes mais aussi des voies projetées (emplacement réservé).

Afin de permettre la réalisation du projet tel que présenté dans l'OAP, il est proposé de modifier ainsi l'article UC6 du règlement de la zone UC :

- **Modification du document proposée :**

4.1. - Règlement écrit	
Avant	**Après**
PLU opposable - modification simplifiée n°3 du 3/10/2017	**PLU modifié**
ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES **1** – Toute construction doit être implantée à une distance minimale de : – 3 mètres de la limite d'emprise de la RD 23 (avenue de Cugnaux) – 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies	**ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES** **1 –** Implantation des constructions par rapport aux voies existantes et projetées à une distance minimale de : – 3 mètres de la limite d'emprise de la RD 23 (avenue de Cugnaux) – 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies

III. Evolution des outils de mixité sociale

2.2.5 Point d'objet N°5 : Secteur de mixité sociale

- **Localisation**

Dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU, pour toute opération incluant des constructions à usage d'habitation, une part de l'opération doit être consacrée à la production de logements locatifs sociaux décomptés à l'inventaire SRU. Deux secteurs sont identifiés sur la commune, un secteur de mixité sociale dit renforcé présentant un taux de 30% et le reste du territoire de la commune avec un taux de 25%.

- **Exposé des motifs de changement**

Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 fait suite à l'annulation du PLUiH et reconduit, dans l'attente de l'approbation du prochain PLUi-H, les orientations et objectifs de production tels qu'il avaient été définis dans les feuilles de route du POA du PLUi-H approuvé en 2019. Le Pacte Métropolitain réaffirme la nécessité de poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux entrepris depuis plusieurs années et de maintenir l'objectif de 35 % minimum de logements locatifs sociaux tel que défini dans le PLUiH. Or, ce volet politique de l'habitat, que la commune de Villeneuve Tolosane souhaite poursuivre, nécessite de faire évoluer le PLU pour augmenter le pourcentage attendu à 35 %, afin de remplir les objectifs de production de logement locatif social imposé par l'Etat dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et de respecter les engagements pris dans le cadre du PLUi-H annulé et du POA.

Afin de répondre de manière ambitieuse aux objectifs de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la commune prévoit d'élargir le secteur de mixité sociale à toute la commune et de fixer un taux de 35% de logement locatif social à partir d'un seuil de déclenchement. A cette fin, **il est proposé de modifier les articles 2 dans les zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU, 3AU, et 4AU du PLU.**

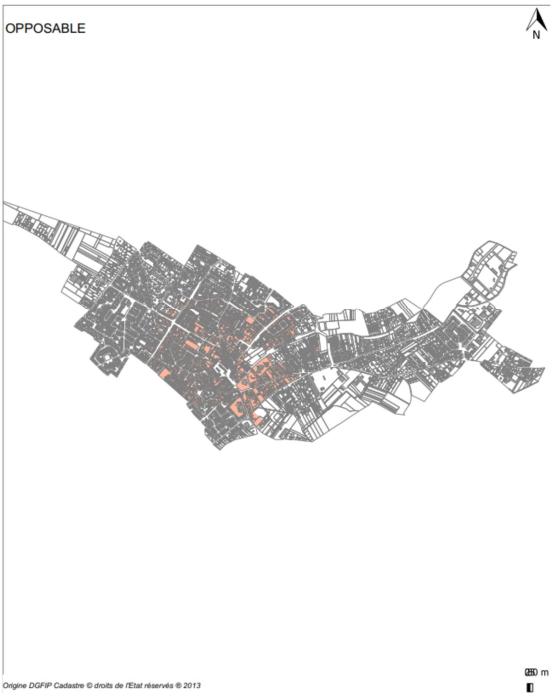
- **Modifications des documents proposées :**

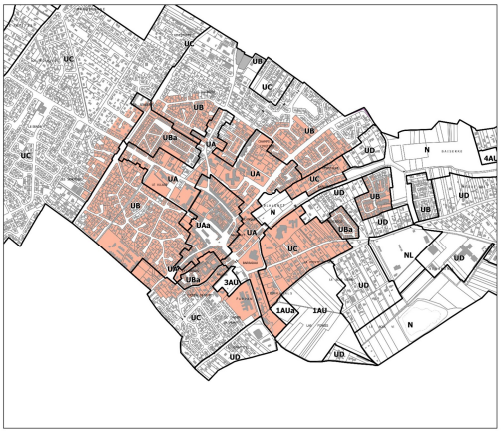
4.1 - Règlement écrit	
Avant	**Après**
PLU opposable - modification simplifiée n°3 du 3/10/2017	**PLU modifié**
Dans les zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU, 3AU, et 4AU du PLU **Article 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou de plus de trois lots incluant des logements devra : - affecter au minimum 25% de la surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État. Ce taux est porté à un minimum de 30% à l'intérieur du périmètre de mixité sociale renforcée identifié sur le plan de zonage du règlement graphique ;	**Dans les zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU, 3AU, et 4AU du PLU** **Article 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou de plus de trois lots incluant des logements devra : - affecter au minimum ~~25%~~ 35% de la surface de plancher du programme de logements et du nombre de logements, à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État. ~~Ce taux est porté à un minimum de 30% à l'intérieur du périmètre de mixité sociale renforcée identifié sur le plan~~

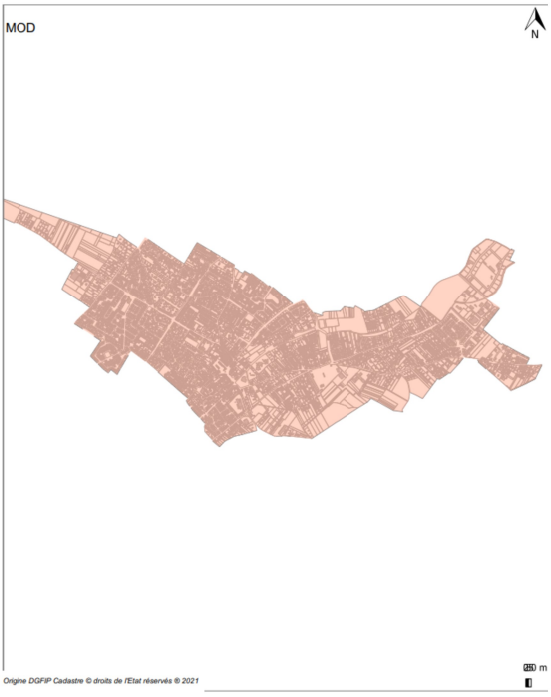
- proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS). Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.	~~de zonage du règlement graphique~~ - proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS). Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

4.2 - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable - modification simplifiée n°3 du 3/10/2017	**PLU modifié**
Le règlement graphique présente les deux Secteurs mixité sociale, l'un renforcée à 30% (rouge) et le reste de la commune à 25%	Il est proposé de modifier le règlement graphique en présentant une seule couleur, sur toute la commune un taux à 35%







2.2.6 Point d'objet N°6 : Modification de l'article UE12 - stationnement

- **Localisation**

La demande de modification présentée ci-dessous concerne l'ensemble de la commune de Villeneuve-Tolosane.

- **Exposé des motifs de changement**

Le développement de l'offre de logements à destination des publics les plus fragiles constitue une priorité de la politique métropolitaine de l'habitat, dans un contexte de forte tension sur le marché du logement et de crise sanitaire.

Ainsi, Toulouse Métropole s'est engagée à accompagner l'offre à destination des plus démunis, à travers la mise en œuvre accélérée du plan Logement (signé en 2018) qui prévoit notamment la réalisation de 2 pensions de famille par an.

La réponse aux plus démunis passe également par le développement d'une offre variée en réponse aux différents publics et à leurs situations, parmi lesquelles les résidences sociales (qui ont vocation à permettre une transition vers le logement social autonome à des personnes nécessitant un accompagnement), les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, mais également l'offre à destination des jeunes en parcours d'insertion (dont Foyers Jeunes Travailleurs et résidences Habitat Jeunes).

Le public logé dans ces différentes résidences disposant de peu de ressources, il est généralement très peu motorisé.

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) a effectué en 2018 une enquête réalisée auprès des gestionnaires de résidences sociales, de maisons relais, de pensions de familles, de résidences accueil et de résidences à destination des jeunes en insertion alors en services.

Sur l'ensemble des 24 résidences enquêtées, il a été identifié un besoin en stationnement représentant 7 % des logements de la résidences (soit un besoin en stationnement estimé à 115 places pour un total de 1687 logements). Ceci s'explique par le fait que ces résidences se destinent à des personnes dont le niveau de ressources est bien inférieur au niveau de ressource des personnes locataires de logements familiaux au sein du parc social conventionné.

En l'état actuel de la réglementation, ces résidences doivent appliquer la règle du PLU relative au stationnement des constructions à destination d'habitation – habitat locatif aidé par l'État.

La règle actuelle du PLU contraint fortement la réalisation de ces résidences dédiées aux plus fragiles, et pose à terme des difficultés de gestion d'aires de stationnement surdimensionnées.

La présente procédure propose donc de modifier les obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement qui sont précisées dans le règlement du PLU de Villeneuve-Tolosane à l'article 12 de chaque zone :

- Article 12, il est proposé l'ajout aux articles 1.1 :

Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- **Modification du document proposée :**

4.1 - Règlement écrit
Après
PLU modifié
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES **1.1 - Habitations :** AJOUT DU PARAGRAPHE Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.