

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



Aucamville

# Plan Local d'Urbanisme

1<sup>ère</sup> Révision approuvée le 19 décembre 2011

1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée le 19 décembre 2013

## **1<sup>ère</sup> Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 18/02/2016**

### **1 - Rapport de présentation**

#### **- Notice explicative**





# SOMMAIRE

<b>1 - OBJETS DE LA MODIFICATION DU P.L.U ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE .....</b>	<b>4</b>
1-1- Rappel de l'évolution du document d'urbanisme.....	4
1-2- Objets de la 1 <sup>ère</sup> modification du PLU.....	4
1-3- Procédure et planning de modification du PLU .....	5
<b>2 - LES MODIFICATIONS/OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUES .....</b>	<b>6</b>
2.1 Accompagner le renouvellement urbain du centre-ville d'Aucamville sur trois secteurs identifiés comme prioritaires dans le développement de la commune.....	6
2.2 Accompagner le renouvellement urbain le long de la Route de Fronton .....	10
2.3 Modifier le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements locatifs sociaux.....	14
2.4 Autres modifications et adaptations réglementaires du PLU .....	17
<b>3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>29</b>
<b>4 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIÉS.....</b>	<b>30</b>

# 1 - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

Au 1<sup>er</sup> Janvier 2009, et par arrêté préfectoral du 24 Décembre 2008, la Communauté d'Agglomération de Toulouse métropole est devenue Communauté Urbaine. Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2015 (décret du 22 septembre 2014) la Communauté Urbaine de Toulouse métropole est devenue « Toulouse métropole ». Compétente notamment en matière de PLU et documents en tenant lieu, elle est amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle des 37 communes membres de Toulouse métropole.

## 1-1 - RAPPEL de l'évolution du document d'urbanisme

L'élaboration du premier document d'urbanisme de la commune dénommé POS a été approuvée le 5 septembre 1986. Ce POS a été modifié deux fois et approuvé les 5 juin 1987 et le 3 avril 1987. Le POS a été révisé ensuite deux fois par des approbations approuvées le 6 octobre 1989 et le 16 octobre 1997. Ces révisions ont fait l'objet de plusieurs modifications successives.

Le POS a été révisé pour transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à la loi SRU et approuvé le 19 décembre 2011. Une 1<sup>ère</sup> Modification simplifiée a été approuvée le 19 décembre 2013

## 1-2 - OBJET de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU

A la demande de la commune d'Aucamville, Toulouse métropole, l'autorité compétente pour mener les procédures d'évolution du PLU en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté du Président en date du 9 juillet 2015.

Cette modification s'inscrit dans l'objectif d'actualiser le document réglementaire au regard des évolutions récentes et pour prendre en compte de nouveaux besoins de la commune.

- **Accompagner le renouvellement urbain du centre-ville d'Aucamville, sur trois secteurs identifiés comme prioritaires dans le développement de la commune : Secteur appelé « Sicre », secteur appelé « Spar » et secteur appelé « Bâtiments communaux »**
- **Accompagner le renouvellement urbain le long de la Route de Fronton**
- **Modifier le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements locatifs sociaux.**
- **Adaptations réglementaires du PLU**

La présente procédure de modification s'inscrit dans les objectifs des articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

- . Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, ni au projet communal.
- . 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.

## **1-3 - Procédure et planning de la modification du PLU**

### **1-3-1 NOTIFICATION DU DOSSIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Le dossier du PLU conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme a été notifié, par courrier en date du 17 juillet 2015 et avant le début de l'enquête publique, notamment aux personnes publiques suivantes :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,  
Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du SMEAT,  
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,  
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du S.M.T.C.,  
ainsi qu'à Monsieur le Maire d'Aucamville.

### **1-3-2 ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête publique a été prescrite par Arrêté du Président de Toulouse métropole en date du 28 juillet 2015 et s'est déroulée du 7 septembre au 8 octobre 2015 inclus.

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a produit un rapport où il expose ses conclusions. Le Conseil Municipal a rendu un avis favorable le 28 janvier 2016 sur le dossier de modification, puis le Conseil de la Métropole a approuvé la modification le 18 février 2016.



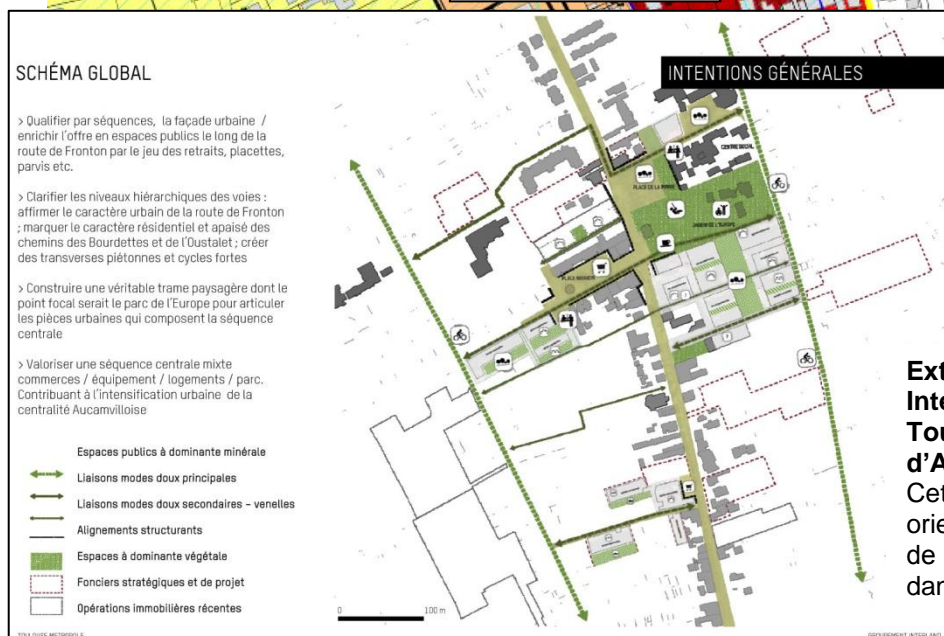
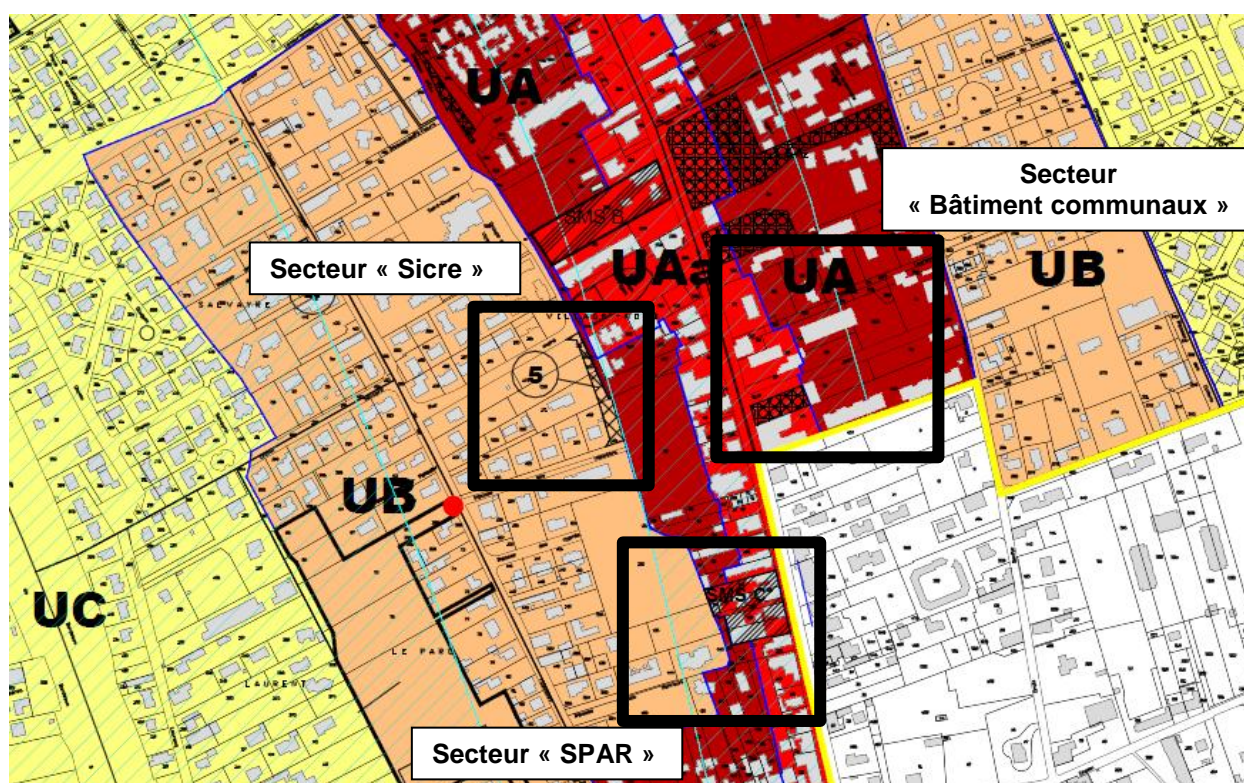
## 2 - LES MODIFICATIONS/OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUES

### 2.1 ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE D'AUCAMVILLE SUR TROIS SECTEURS IDENTIFIÉS COMME PRIORITAIRES DANS LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE :

Dans le cadre d'une étude urbaine menée sur l'ensemble du centre-ville d'Aucamville, trois secteurs stratégiques de renouvellement urbain ont été identifiés et analysés plus finement, afin de dégager les évolutions futures souhaitées sur ces sites :

- Secteur appelé « Sicre »
- Secteur appelé « SPAR »
- Secteur appelé « Bâtiments communaux »

Ainsi, il s'avère nécessaire de conforter et d'élargir la zone **UAa** qui traduit la centralité d'Aucamville à ces trois secteurs d'enjeux et d'adapter en conséquence le Règlement Graphique de Détails (RGD) en termes d'implantations et de hauteurs des constructions.



Extrait de l'étude de l'agence Interland de septembre 2014 pour Toulouse métropole et la ville d'Aucamville.

Cette étude présente les orientations urbaine du centre-ville de d'Aucamville qui sont traduites dans cette modification du PLU.

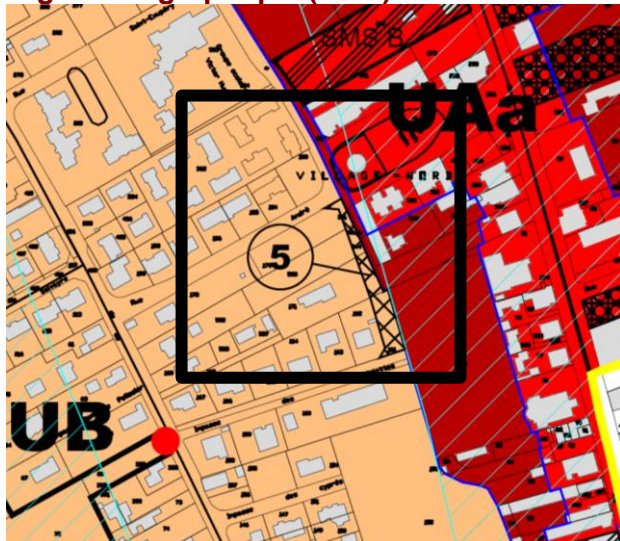


## Traduction réglementaire :

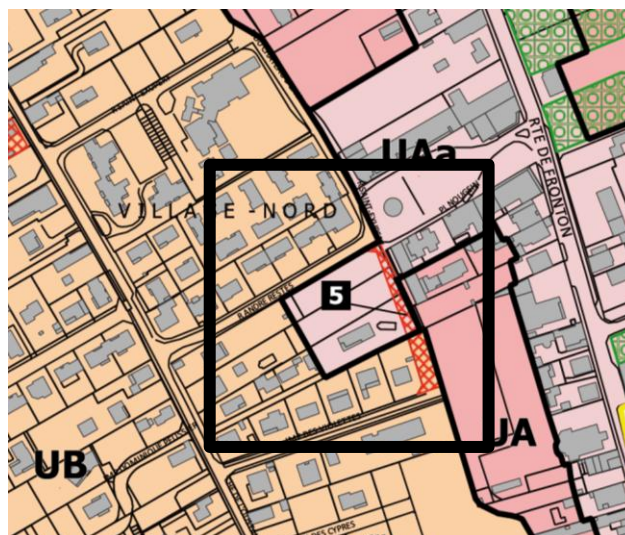
### Pour le secteur « Sicre »

**Objectifs et traduction:** Pour permettre l'aménagement de ce site, avec un foncier maîtrisé par la ville d'Aucamville, il est nécessaire de changer une partie des parcelles classée aujourd'hui en zone **UB** et de les passer en zone **UAa**. Ce changement donne plus de souplesse pour l'implantation des constructions ainsi que la possibilité de construire jusqu'à 9 mètres de hauteur. Ces évolutions réglementaires permettront de développer une offre d'habitat intermédiaire et de valoriser le fond de scène de la place Nougéin en lien avec l'affirmation de la centralité que constitue la Route de Fronton.

#### Règlement graphique (4.2.1)



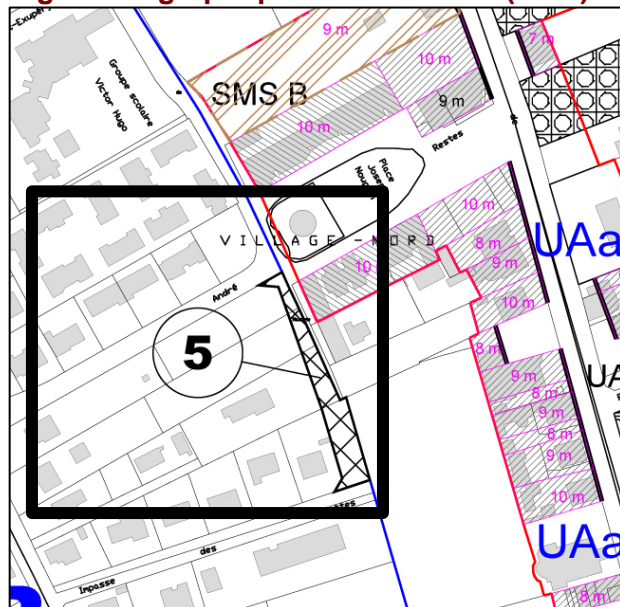
PLU Rev1 Modification simplifiée n°1



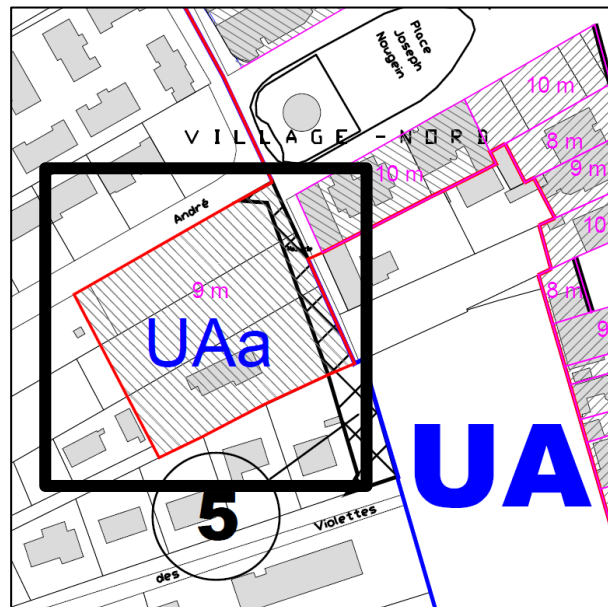
1<sup>ère</sup> Modification PLU

#### Evolution du règlement

#### Règlement graphique de détails n°4 (4.2.2)



PLU Rev1 Modification simplifiée n°1



1<sup>ère</sup> Modification PLU



## Pour le secteur « SPAR »

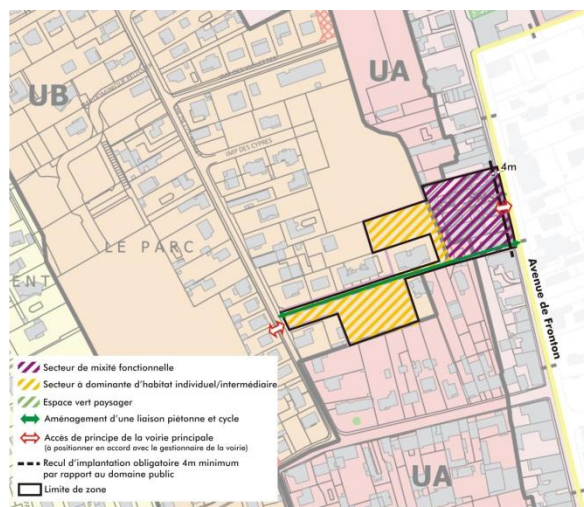
### Objectifs et traduction :

Le renouvellement du tènement « SPAR » permet de développer une opération mixte logements / commerces et de renforcer un espace de centralité sur la route de Fronton. L'aménagement de ce secteur est également une opportunité pour desservir des tènements stratégiques en « second rideau » et de reconnecter l'impasse Charles Perrault. Il est ainsi proposé de créer une orientation d'aménagement affirmant les vocations de chaque entité et les principes de maillage et d'accès. Règlementairement, il est également nécessaire d'étendre la zone UAa en continuité directe du site de renouvellement SPAR afin de traduire le renforcement de la centralité de la route de Fronton, tout en assurant un épannelage des hauteurs du site SPAR (12 mètres) vers le « second rideau » (10 mètres) en lien avec la forme urbaine du bâti existant environnant. En cohérence avec la modification des espaces de recul route de Fronton (point 2.2.) et afin d'optimiser l'aménagement du site SPAR, l'espace de recul est réduit à 4 mètres.

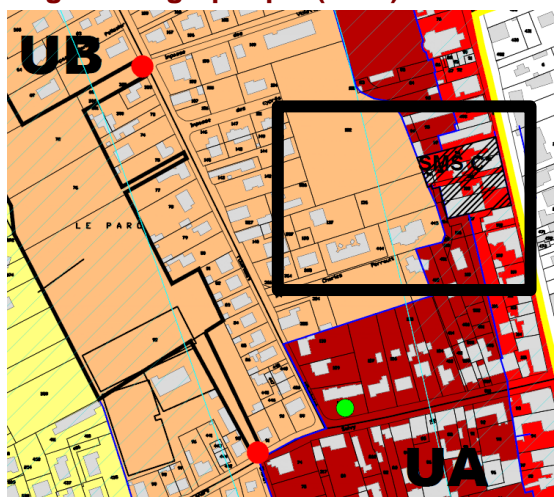
Le Règlement graphique de détails n° 4 est mis à jour pour intégrer ces changements (modification zonage, hauteur et recul par rapport à la route de Fronton).

Le périmètre de la Servitude de Mixité Sociale C (SMS C) est aussi mis à jour pour être cohérent avec cette modification.

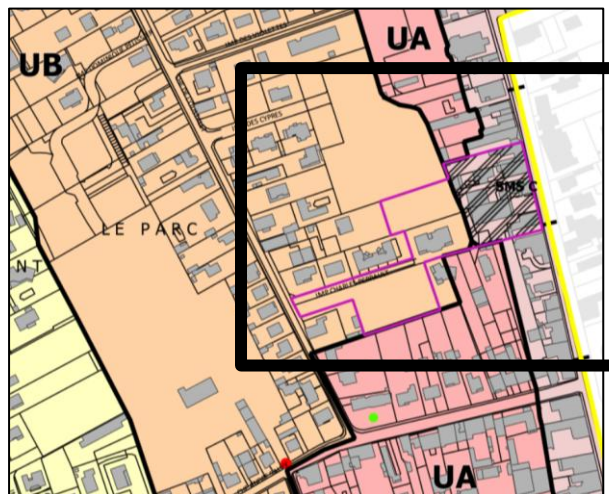
### Nouvelle orientation d'aménagement secteur de Perrault (3)



### Règlement graphique (4.2.1)



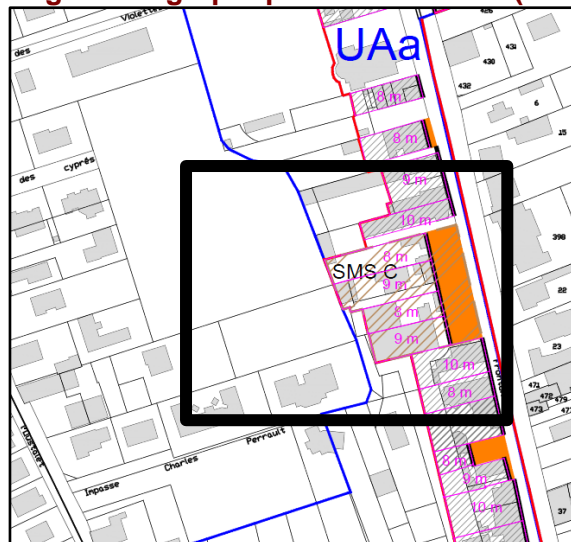
PLU Rev1 Modification simplifiée n°1



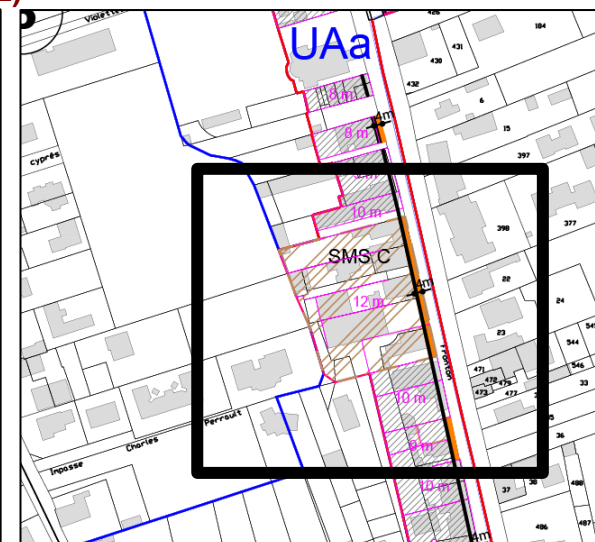
1ère Modification PLU

### Evolution du règlement

### Règlement graphique de détails n°4 (4.2.2)



PLU Rev1 Modification simplifiée n°1



1ère Modification PLU



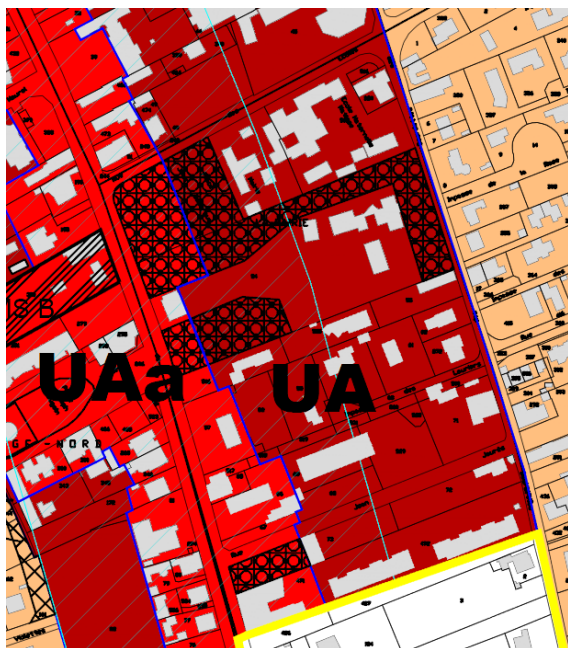
## Pour le secteur « Bâtiments communaux »

**Objectifs :** Ce secteur de renouvellement représente pour la ville d'Aucamville une vraie opportunité pour renforcer le cœur de la ville avec des équipements publics, des commerces et des logements.

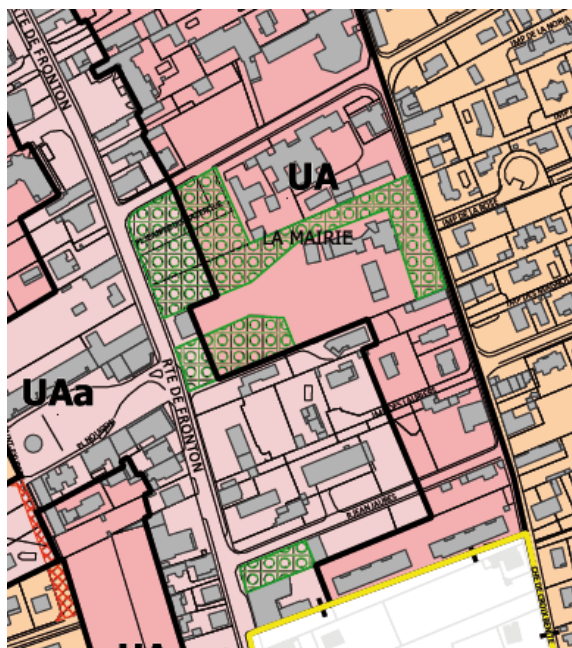
Afin d'anticiper les évolutions urbaines de ce site, il est donc proposé dans cette modification du PLU d'élargir la zone **UAa** en profondeur de la route de Fronton. Ce changement donnera plus de souplesse pour l'implantation des constructions ainsi que la possibilité de construire à 10 mètres de hauteur. Le Règlement graphique de détails n°4 est mis à jour pour intégrer ces changements (modification du zonage, adaptation des hauteurs de constructions autorisées, recul des constructions par rapport à la Route de Fronton).

Evolution du règlement

### Règlement graphique (4.2.1)



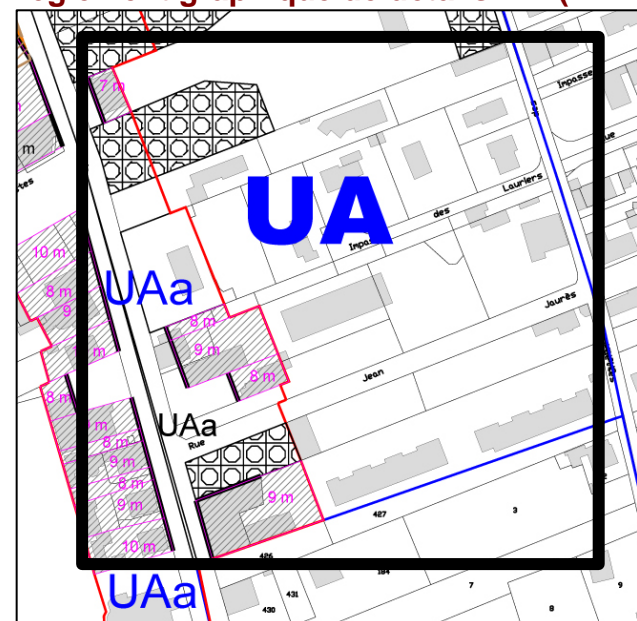
PLU Rev1 Modification simplifiée n°1



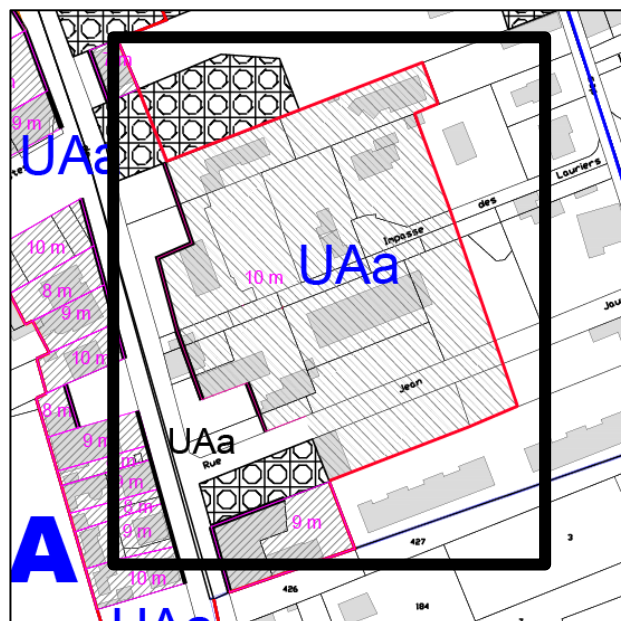
1<sup>ère</sup> Modification PLU

Evolution du règlement

### Règlement graphique de détails n°4 (4.2.2)



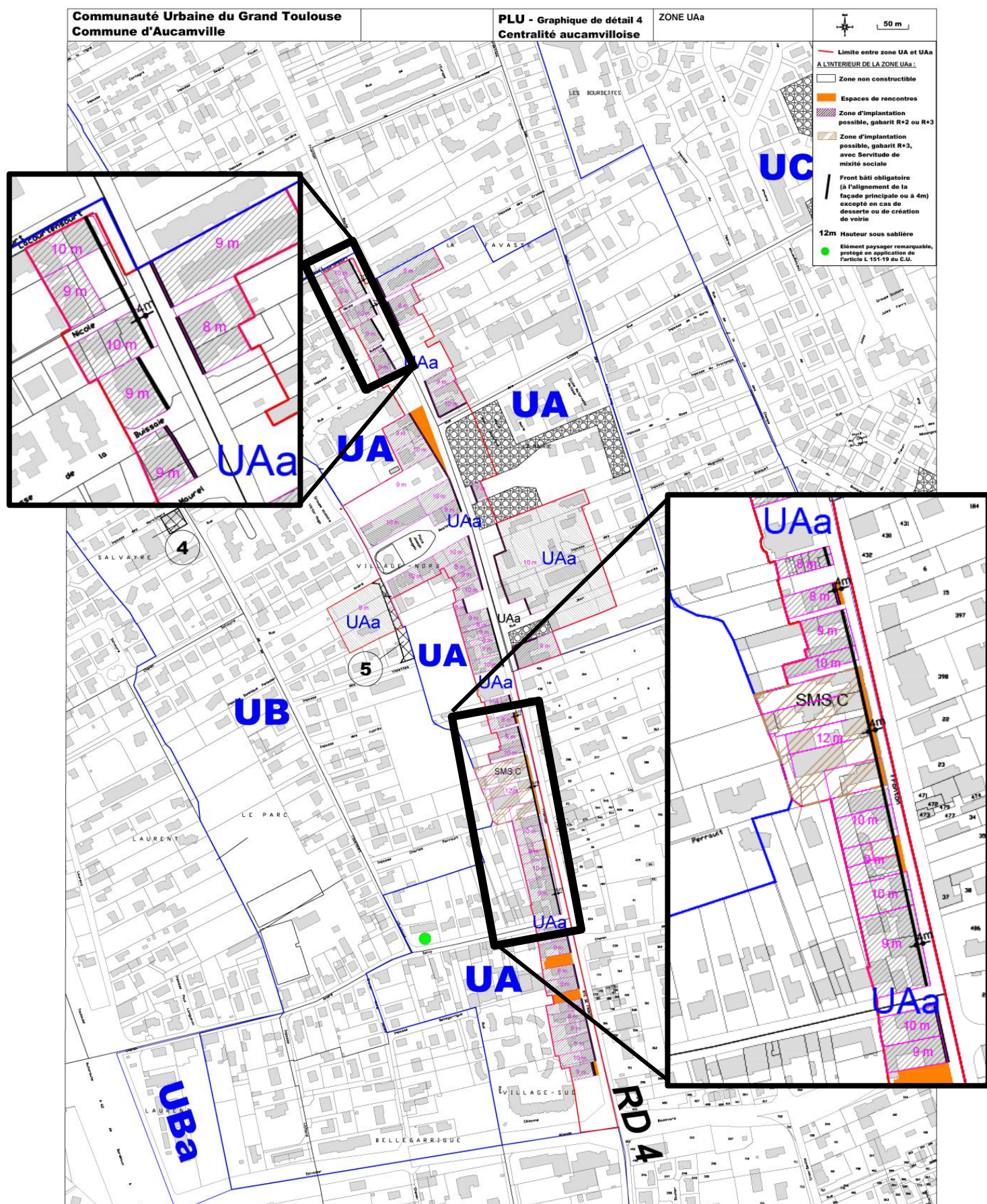
PLU Rev1 Modification simplifiée n°1



1<sup>ère</sup> Modification PLU









**Objectifs :** Afin de gérer l'aménagement des espaces de recul de la route de Fronton, il est proposé d'amender le règlement écrit (4.1). Ainsi, l'article 11 de la zone UA est complété afin d'encadrer la hauteur et l'aspect des clôtures.

L'article UA 13 est également complété pour imposer un traitement paysager des espaces de recul et renvoyer vers les annexes du règlement écrit qui intégreront des prescriptions pour l'aménagement de ces espaces.

## Évolution du règlement

### Document écrit du règlement (4.1)

#### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

(...)

En UAa, les clôtures en limite d'emprise publique n'excéderont pas 1.80m de hauteur par rapport au terrain naturel. Elles seront constituées d'un mur bahut de 0,70m à 1.20m de hauteur, enduit avec une finition lisse et surmonté d'une clôture barreaudée.

(...)

#### **ARTICLE UA 13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

##### **1 Espaces boisés et plantations existantes :**

(...°

- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé de façon paysagère. Pour la Route de Fronton, il sera fait référence aux préconisations d'aménagement de ces espaces verts joints en annexe.

(...)

## **Objectifs :**

En annexe du règlement, des prescriptions écrites sont rajoutées spécifiquement pour l'aménagement paysagé des espaces de recul de la route de Fronton, afin d'assurer un traitement paysager qualitatif de cet axe majeur de la ville.

## **Évolution du règlement**

### **Document écrit du règlement (4.1)**

Est ajouté un chapitre 5 à l'**Annexe 1 « Palette végétale »**

« 5. Préconisations spécifiques aux espaces de recul de la route de Fronton ».

## **5. Préconisations spécifiques aux espaces de recul de la route de Fronton**

### **5.1 Végétalisation**

#### **Contexte et objectifs :**

La bande de recul de la route de Fronton doit permettre de créer des espaces de respiration plantés et paysagers le long de cet axe à circulation dense. La végétalisation de ces espaces doit ainsi permettre d'apaiser l'atmosphère du centre-ville.

#### **Préconisations :**

Le traitement paysager de ces espaces de recul doit prendre en compte la fonction des constructions qu'ils accompagnent (espace public ou privé, commerce, habitat, etc.) et l'espace disponible.

La distance minimum de plantation vis-à-vis des façades doit être modulée en fonction des essences et de leur développement potentiel.

Pour les arbres, ils doivent être adaptés à l'espace disponible et seuls les arbres de petit développement atteignant une hauteur maximale de 6 mètres seront choisis. Les conifères sont proscrits. Un volume de pleine terre de 9 m<sup>3</sup> répartie régulièrement autour du tronc est nécessaire.

Pour les arbustes, les sujets ayant une taille de formation sur charpente ou recépés sont possibles. Un volume de pleine terre de 2 m<sup>3</sup> répartie régulièrement autour du tronc est nécessaire.

Les pieds d'arbres ou d'arbustes sont systématiquement plantés (vivace, bulbe naturalisé ou couvre-sol) et/ou paillés sur un minimum de 10 cm afin de permettre la respiration de la terre et des racines. Les résines et le béton poreux en pied d'arbre sont à proscrire. En outre, un entourage est posé pour toutes les plantations.

Le recours à des supports et des formes de végétations diversifiées est privilégié (plantes grimpantes, rosier-lianes, supports verticaux métalliques, treille, pergola...).

Un fleurissement pérenne (arbustes, rosiers, vivaces, bulbes naturalisés) est préconisé.

### **5.2 Traitement des limites et des interfaces :**

#### **Contexte et objectifs :**

Le traitement paysager des limites et des interfaces entre l'espace public et privé doit permettre une perméabilité visuelle et doit être soignée en tant que marqueur essentiel du paysage.

#### **Préconisations:**

Un alignement d'arbres ou arbustes-tige et/ou une végétalisation avec des plantes grimpantes associées peuvent être mis en place.

Dans le cas des rez-de-jardin avec habitation, une haie composée pourra être plantée. Les espèces persistantes qui génèrent des murs végétaux imperméables aux vues sont proscrites (Thuyas, Chamaecyparis, Prunus laurocerassus, Ligustrum, Chalef...). La plantation de Phyllostachys toutes espèces confondues est proscrite.

Les haies bocagères en port libre sont favorisées et comporteront trois à six essences végétales avec un minimum de 50 % d'espèces caduques. Les essences locales sont privilégiées.

Lorsque les clôtures ne sont pas végétalisées, les matériaux naturels sont privilégiés et dans la mesure du possible les murs et murets traditionnels (briques, galets) seront conservés. Les briquettes de parement et faux muret en pierre sèche et d'une manière générale tous les matériaux collés sont proscrits.

## 2.3 MODIFIER LE SEUIL DE DÉCLENCHEMENT DE LA SERVITUDE POUR L'ACCUEIL DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

**Objectifs :** Afin de respecter les objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) pour la période 2014/2019 du PLH, il est proposé de renforcer l'efficacité des dispositifs existant au PLU, à savoir l'outil prévu au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le seuil de déclenchement de la servitude à pourcentage de logements est abaissé de 700 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup>.

La baisse de ce seuil présente l'avantage d'accompagner l'augmentation du parc de logements sans creuser l'écart entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements. Il permet également d'assurer la mixité sociale en répartissant mieux la production de logements locatifs sociaux sur la commune.

Il est proposé de rajouter un nombre de logement ou de lot minimum (5) à partir duquel s'applique les 30 % de logements locatifs sociaux.

Evolution du règlement

### Document écrit du règlement (4.1)

#### Les dispositions retenues au document écrit du règlement

##### ARTICLE UA, UB, UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

Les opérations d'habitat de plus de ~~700~~ 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition qu'un minimum de 30% de la surface de plancher et de 30% du nombre de logement soit réservé à la construction de logements locatifs sociaux. Les opérations d'habitat avec un minimum de 5 logements ou 5 lots, à condition qu'un minimum de 30% du nombre de logement ou de lot soit réservé à la construction de logements locatifs sociaux. 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.

(...)

**Objectifs :** Dans les dispositions communes à toutes les zones, l'alinéa relatif à la règle sur les logements locatifs sociaux est supprimé, les règles étant déjà présentes à l'**Article 2** des zones **UA**, **UB** et **UC** concernées.

Il en est de même dans le texte des orientations d'aménagement concernées. Enfin, la règle est rappelée dans la légende du plan de zonage.

Evolution du règlement

### Document écrit du règlement (4.1)

#### Dispositions communes à toutes les zones

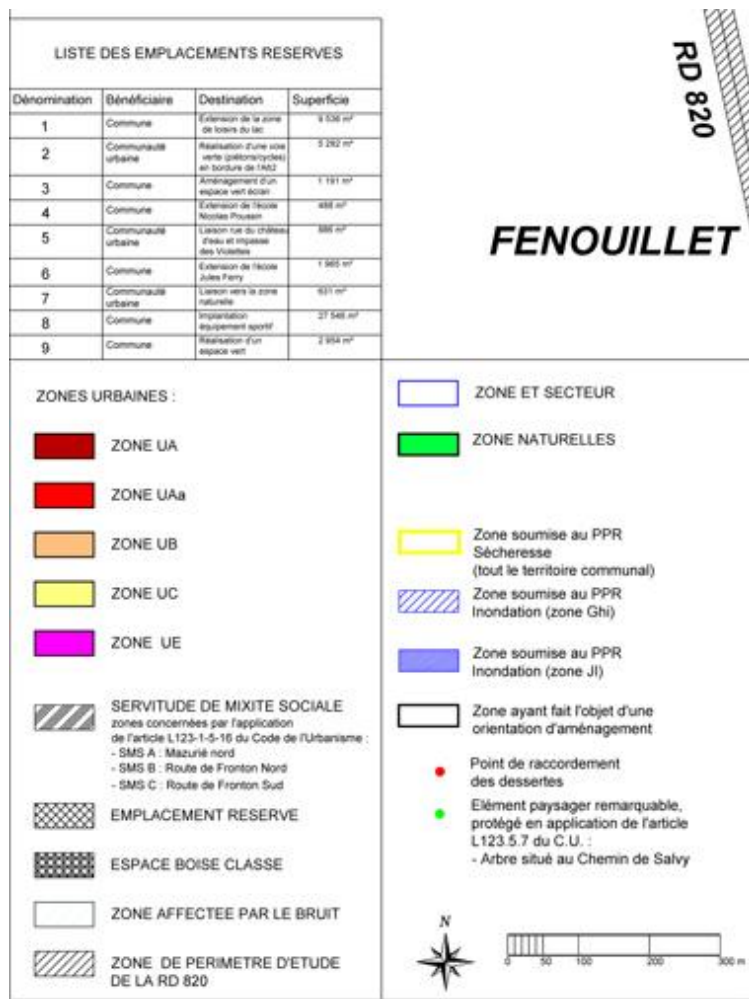
##### ~~Opération de constructions de logements :~~

~~Toute opération de construction de logements supérieure à 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra réserver au minimum 30 % de la surface de plancher dédiée à l'habitat, à destination des logements sociaux.~~

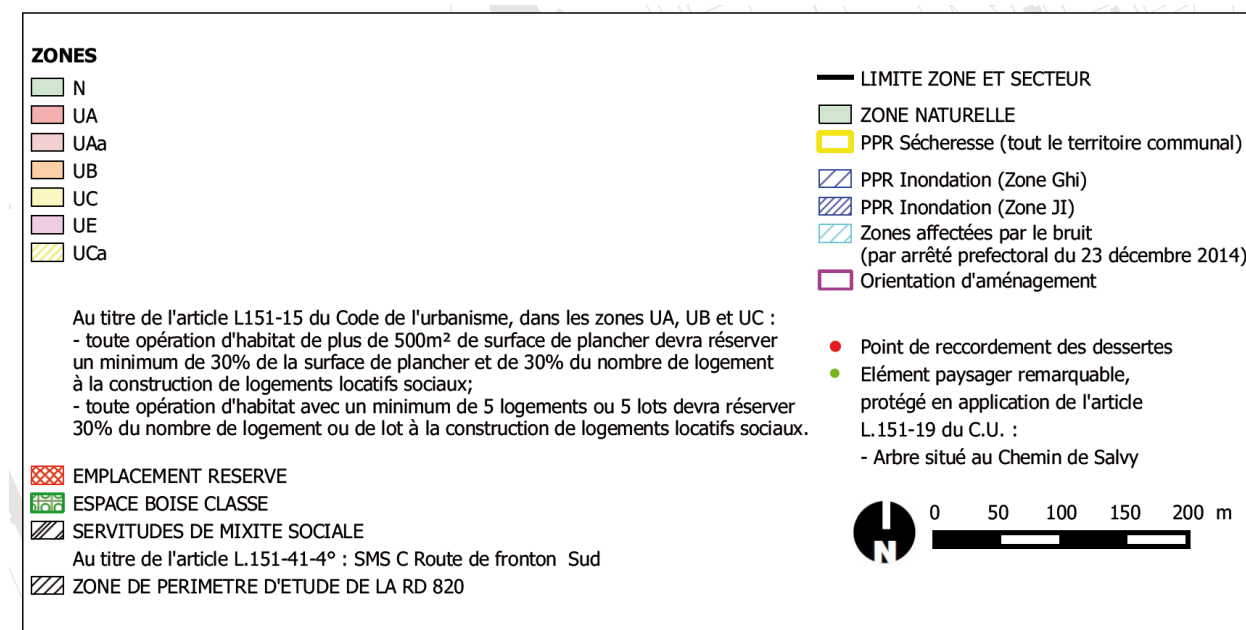


## Evolution du règlement Règlement graphique (4.2.1)

Extrait de la légende du règlement graphique Avant et après la présente modification.



PLU Rev1 Modification simplifiée n°1



1<sup>ère</sup> Modification PLU

## Évolution des Orientations d'aménagement (3)

Extrait de la modification de texte de l'une des orientations d'aménagement

CUGT\_Aucamville (31)

PLU

Orientations d'aménagement

### II.2. Secteur 2 : Les Bourdettes ( 0,59+0,89 ha)

Les impasses créent des problèmes de gestion en termes de sécurité incendie, de collectes des ordures ménagères notamment. La communauté urbaine du Grand Toulouse souhaite donc remédier le plus possible à ces situations en aménageant des dessertes traversantes.

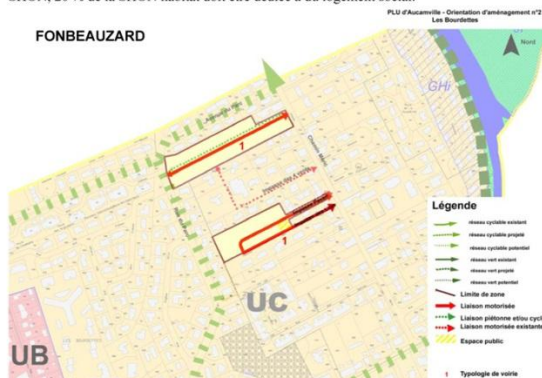
Le secteur des Bourdettes est constitué de deux dents creuses présentant les caractéristiques classiques du parcellaire maraîcher : des parcelles allongées difficilement desservables.

La dent creuse située au nord peut être desservie par une voirie motorisée liant le chemin de Méric et l'avenue du Parc. L'impasse des 4 vents ne débouche pas et n'est pas utilisée comme desserte automobile pour cette zone. Un petit espace public (square) permet d'articuler cette zone avec les pavillons existants au sud.

La desserte de la dent creuse située plus au sud s'appuiera sur deux impasses existantes (impasse Pavan et impasse des Lilas).

Entre ces deux dessertes, un petit espace public proposera un square pour les riverains.

Il est rappelé que pour toute opération d'aménagement de logements supérieure à 700 m<sup>2</sup> de SHON, 20 % de la SHON habitat doit être dédiée à du logement social.



SAUNIER & ASSOCIES/AUSV

1SU 311 05 0036 / déc. 2011

7/15

PLU Rev1 Modification simplifiée n°1

TOULOUSE METROPOLE\_Aucamville (31)

PLU

Orientations d'aménagement

### II.2. Secteur 2 : Les Bourdettes ( 0,59+0,89 ha)

Les impasses créent des problèmes de gestion en termes de sécurité incendie, de collectes des ordures ménagères notamment. La communauté urbaine du Grand Toulouse souhaite donc remédier le plus possible à ces situations en aménageant des dessertes traversantes.

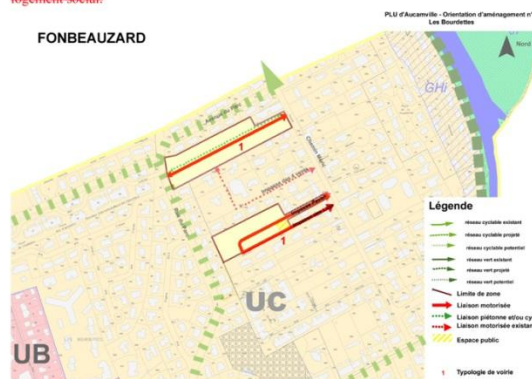
Le secteur des Bourdettes est constitué de deux dents creuses présentant les caractéristiques classiques du parcellaire maraîcher : des parcelles allongées difficilement desservables.

La dent creuse située au nord peut être desservie par une voirie motorisée liant le chemin de Méric et l'avenue du Parc. L'impasse des 4 vents ne débouche pas et n'est pas utilisée comme desserte automobile pour cette zone. Un petit espace public (square) permet d'articuler cette zone avec les pavillons existants au sud.

La desserte de la dent creuse située plus au sud s'appuiera sur deux impasses existantes (impasse Pavan et impasse des Lilas).

Entre ces deux dessertes, un petit espace public proposera un square pour les riverains.

**Il est rappelé que pour toute opération d'aménagement de logements de plus de 700 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP), 30 % de la Surface de Plancher-habitat doit être dédiée à du logement social.**



PLU Toulouse métropole - Commune d'Aucamville - Orientation d'aménagement - Projet de 1<sup>ère</sup> modification

7/17

1<sup>ère</sup> Modification PLU

## 2.4 AUTRES MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

La commune souhaite apporter les modifications réglementaires suivantes:

### Évolution des Orientations d'aménagement (3.)

- Supprimer dans le document les **OA n°1et n°7** ayant déjà été réalisées.
- Corriger le périmètre de l'**OA n°4 : Andrau** pour être conforme à l'évolution foncière du projet.

### Évolution du règlement (4)

#### Mise à jour des références au Code de l'Urbanisme

Les références au Code de l'urbanisme sont également revues dans le présent dossier de modification pour tenir compte de la recodification opérée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 01 janvier 2016.

#### Dans le règlement écrit (4.1):

#### « DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES » : intégration des règles de stationnement pour les vélos

**Objectifs :** La loi ALUR avec l'article L.151-30 impose désormais aux immeubles d'habitation et de bureaux de fixer des obligations minimales pour les vélos. Dans les dispositions générales à toutes les zones, il est proposé d'intégrer dans les dispositions communes, des dispositions spécifiques en fonction de la nature des constructions pour le stationnement des vélos.

#### Dispositions communes à toutes les zones

##### Stationnement des vélos

Les obligations de stationnement des deux-roues exigées :

**1 - Les obligations en matière de réalisation de stationnement pour les vélos sont applicables en terme de « seuil plancher ».**

**2 - Le nombre d'emplacements de stationnement est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins particuliers et justifiés et des conditions normales d'utilisation.**

**3 - Pour les constructions à usage d'habitation.**

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de **4 %** de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

**4 - Pour les constructions à usage de bureaux.**

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de **6 %** de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

**5 - Pour les constructions à usage hôtelier, industriel, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif.**

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de **2 %** de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

**6 - Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de la surface de plancher projetée.**

Pour 10 places de stationnement automobile exigées, 1 surface supplémentaire équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des vélos. Ces emplacements seront couverts et pourront être regroupés et seront clairement identifiés. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.



Pour ne pas être en contradiction avec ces nouvelles dispositions, à l'article 12 des zones **UA**, **UB** et **UC** est supprimé l'alinéa relatif à la règle imposant un remisage des deux roues :

#### **ARTICLE UA, UB, UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

(...)

~~— Pour les constructions de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un centième de la surface de plancher sera réservé au remisage des 2 roues.~~

(...)

## **DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES : Ajout de dispositions en faveur du développement durable**

**Objectifs :** Pour afficher clairement ses intentions en matière de développement durable pour les futures constructions, la ville d'Aucamville souhaite intégrer dans son règlement écrit des éléments réglementaires qui permettront de limiter la consommation du territoire, accueillir des constructions économes en matière d'énergie et de gestion de l'eau, protéger les constructions du bruit et d'intégration dans les quartiers.

Il est donc intégré aux « Dispositions communes à toutes les zones », un alinéa particulier sur la mise en œuvre de ces objectifs :

### **Dispositions communes à toutes les zones**

#### **7- Mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale :**

La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :

- la gestion économe du territoire,
- la construction de bâtiments économes en énergie,
- l'accompagnement au développement de la végétation,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- la facilitation des déplacements doux,
- le respect du patrimoine et du paysage local,
- l'accompagnement au développement des équipements partagés et services mutualisés,
- ...

## **ARTICLES 12 DES ZONES UA, UB ET UC : Faire évoluer les règles de stationnement pour le logement**

**Objectifs :** La commune souhaite modifier les règles de stationnement en **UA**, **UB** et **UC** pour exiger davantage de place pour l'habitat.

La règle est actuellement d'une place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 170m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il est proposé de modifier la règle avec une place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE UA, UB, UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

(...)

##### **▪ Pour l'habitat :**

- Pour les constructions supérieures à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place de stationnement pour ~~40~~ 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher; avec un minimum d'une place.

(...)

## ARTICLE 13 DES ZONES UA, UB ET UC : Étendre l'application et augmenter le pourcentage d'espaces verts

**Objectifs** : Le règlement écrit actuel du PLU d'Aucamville impose jusqu'ici des surfaces minimum d'espaces verts qu'aux lotissements et ensemble d'habitations. Afin d'imposer des surfaces d'espaces verts sur tout le territoire communal et à tous les types de parcelles, il est proposé dans cette modification d'étendre la règle à l'ensemble des parcelles de la commune.

A l'Article 13 du règlement, le pourcentage d'espace vert sur les parcelles est donc réparti de la manière suivante : 10% en zone **UA**, 20% en zone **UB** et 25% en zone **UC**

### ARTICLE UA, UB, UC 13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

(...)

#### 4 Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

~~Pour les lotissements et ensembles d'habitations édifiés sur un terrain de plus de 2000 m²,~~  
**40% UA : 10% minimum UB : 20% minimum UC : 25% minimum** de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts d'accompagnement de pleine terre. La moitié au moins de cet espace d'accompagnement sera d'un seul tenant. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan masse à une meilleure intégration paysagère et fonctionnelle dans l'espace urbain.

(...)

**Objectifs** : Pour renforcer la disposition précédente, un complément est ajouté à l'alinéa n°1 des Articles 13 des zones **UA**, **UB** et **UC** pour imposer un traitement paysager des espaces de recul compris entre les constructions et le domaine public.

### ARTICLE UB 13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

#### 1 Espaces boisés et plantations existantes :

(...)

- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé **de façon paysagère**.

(...)

## ARTICLE 9 DE LA ZONE UB ET UC : Faire évoluer le coefficient d'emprise au sol

**Objectifs** : Afin de mieux gérer les aménagements paysagers de manière plus qualitative autour des projets proposés sur les zones **UB** et **UC**, il est proposé :

- En zone **UC**, de changer le coefficient d'emprise au sol de 50% à 40%.

### ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol totale des constructions (piscines non comprises) ne devra pas excéder **50% 40%** de la superficie de l'unité foncière.

- En zone **UB**, de mettre en place un coefficient d'emprise au sol de 40%.

### ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé.~~

- L'emprise au sol totale des constructions (piscines non comprises) ne devra pas excéder **40%** de la superficie de l'unité foncière.

- Ces dispositions précitées ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics.

## ARTICLE 10 DES ZONES UB ET UC : Limitation du gabarit à R+1

**Objectifs :** Afin de mieux gérer l'insertion des constructions à usage d'habitat sur les zones **UB** et **UC**, il est proposé de compléter la hauteur maximale autorisée avec une limitation du gabarit des constructions à R + 1 maximum.

### ARTICLES UB et UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

La hauteur des constructions est définie comme suit :

- 6,5 mètres sous sablière mesurée à partir du terrain naturel **et sans dépasser R+1**, pour les constructions à usage d'habitat.
- 9 mètres sous sablière mesurés à partir du terrain naturel, pour les constructions à usage d'activités.(...)

## ARTICLE 10 DE LA ZONE UA :

**Objectifs :** Mettre à jour la rédaction de cet article pour simplifier la référence des parcelles de la zone **UAa** vers le Graphique de détails n°4.

### ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

~~- Pour les parcelles en bordure de la route de Fronton~~, la hauteur des constructions est précisée par le graphique de détail n°4.

(...)

## ARTICLES 8 DES ZONES UB ET UC : Implantation sur une même parcelle des constructions de petites tailles

**Objectifs :** Pour permettre l'installation de construction de petites tailles sur un parcellaire de taille réduite, majoritaire sur la commune d'Aucamville et particulièrement sur les zones **UB** et **UC**, il est proposé dans cette modification d'exempter les constructions de moins de 9m<sup>2</sup>(de type abri de jardin) des règles de distance entre bâtiment sur une même parcelle (minimum 3 mètres).

### ARTICLE UB et UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

(...)

- Toutes constructions **(à l'exception des abris de jardins de moins de 9m<sup>2</sup>)**, non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3,00 mètres.

(...)



## ARTICLES 11 DES ZONES UA, UB ET UC : Maîtriser la nature architecturale des constructions

**Objectifs** : Afin de mieux maîtriser l'évolution des formes architecturales et assurer une diversité harmonieuse des bâtiments, il est proposé d'intégrer les dispositions suivantes :

- encadrer par un pourcentage la proportion des toitures en terrasses des constructions,
- encadrer la couleur des tuiles.

### ARTICLE UA-UB-UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

#### 2 Toitures :

- La pente des toitures ne devra pas excéder 40 % maximum.
- Les tuiles seront à dominante rouge ou panaché rouge.
- Les toitures en terrasse avec acrotère sont autorisées si elles ne dépassent pas 30% de la construction
- Les chiens-assis sont interdits.
- La couverture des vérandas pourra se faire en verre ou ses dérivés.

(...)

## ARTICLE 14 des zones UA, UB et UC : Supprimer la référence au Coefficient d'occupation des sols (COS)

**Objectifs** : Suite à l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) a été supprimé et ne doit plus s'appliquer pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il est donc nécessaire de « toiletter le règlement écrit et de supprimer le COS à l'article 14 des zones concernées.

### ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

~~- Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13~~

### ARTICLE UB et UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS



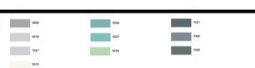
Non réglementé.

~~- Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,40(UB)-0,3(UC).~~




~~- Ces dispositions précitées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

## Annexe 2 : Affiner la palette des couleurs

**Objectifs :** L'annexe 2 : « Palette de couleurs » concernant les enduits de façades est simplifiée afin de pouvoir s'appliquer de manière plus facile et répondre aux attentes de la commune pour l'intégration des futurs projets sur la commune.

Commune d'Aucamville PLU	Palette des couleurs
Couleur des enduits	
	
Fenêtres, volets, portes et grilles	
	
Couleur des façades pour l'activité	
	

PLU Rev1 Modification simplifiée n°1

Commune d'Aucamville PLU	Palette des couleurs
Couleur des enduits	
	
	
Couleur des façades pour l'activité	
	

1<sup>ère</sup> Modification PLU

## Annexe 3 : Mise à jour du lexique

**Objectifs :** A l'annexe 3 du Règlement écrit (4.1) est supprimé la définition des accès afin d'être cohérent avec la notion d'accès appliquée aux articles 3 de chaque zones du règlement écrit.

### Annexe 3 : Lexique

(...)

#### **ACCES :**

~~Est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains à la construction ou de quatre logements.~~

(...)

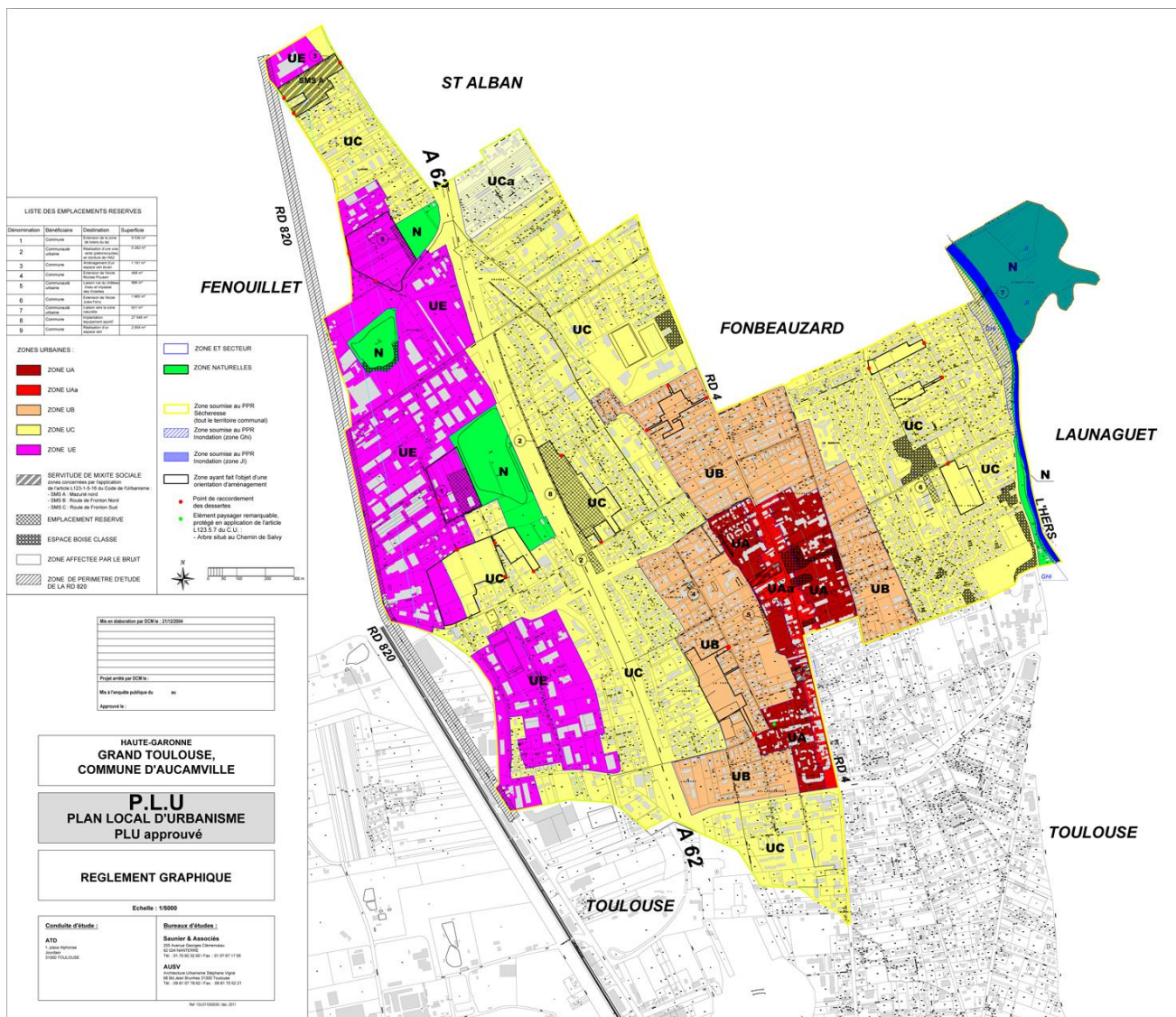
### Dans le règlement graphique (4.2.1)

- En cohérence avec la pièce 3 Orientation d'aménagement, les Orientations d'aménagement n°1 et n°7 sont supprimées, l'Orientation d'aménagement n° 10 est rajoutée et le périmètre de l'Orientation d'aménagement 4 est modifié.
- Le fond de plan cadastral est mis à jour avec la version 2013 de ce document.
- En cohérence avec la pièce 4.5 Liste des servitudes de mixité sociale, les SMS A et B sont supprimées.
- Mise à jour du graphisme des voies bruyantes en cohérence avec la mise à jour de l'annexe 5.3 « Classement sonore des infrastructures terrestres » (voir page 30 de la présente notice)

## Évolution du règlement

### Règlement graphique (4.2.1)

→ Extrait du Règlement Graphique avant/après modification



PLU Rev1 Modification simplifiée n°1



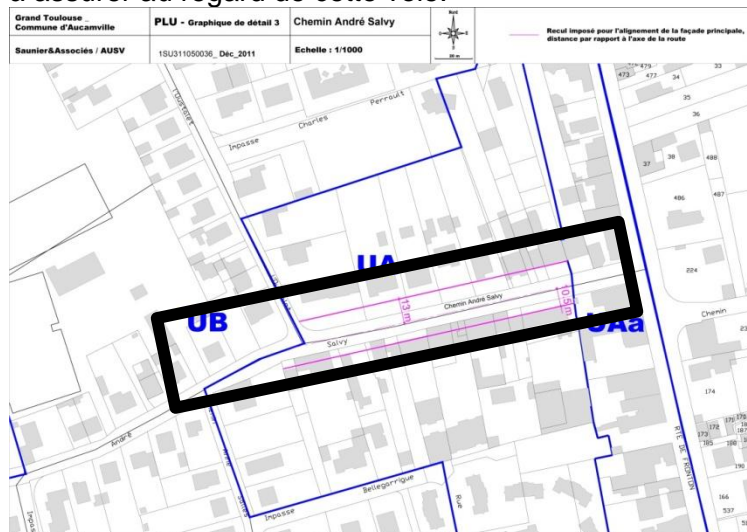


# Évolution du règlement

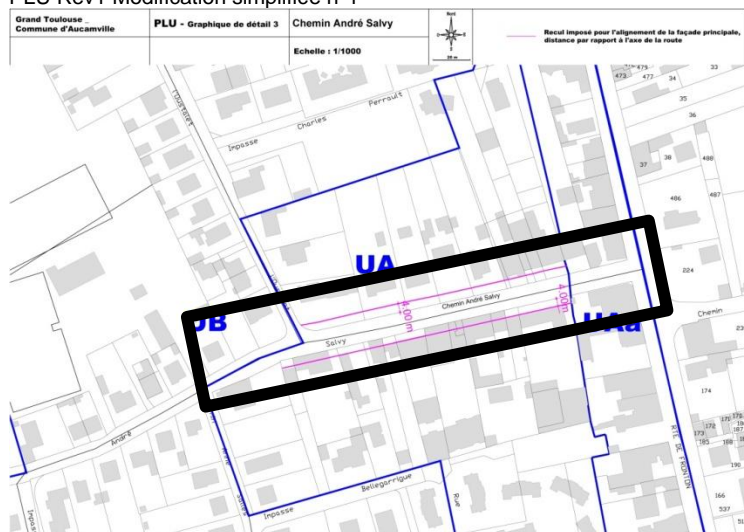
## Dans les règlements graphiques de détails (4.2.2)

Objectifs :

**Règlement graphique de détails n° 3.** : Le règlement graphique de détails n°3, concernant le secteur du Chemin André Salvy est mis à jour afin d'afficher clairement le retrait de 4 mètres par rapport aux limites de parcelles et non par rapport à l'axe de la rue. Cette modification permettra d'être plus clair vis à vis des futures demandes d'urbanisme et des retraits des bâtiments à assurer au regard de cette voie.

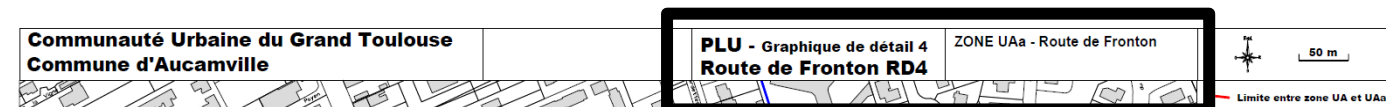


PLU Rev1 Modification simplifiée n°1

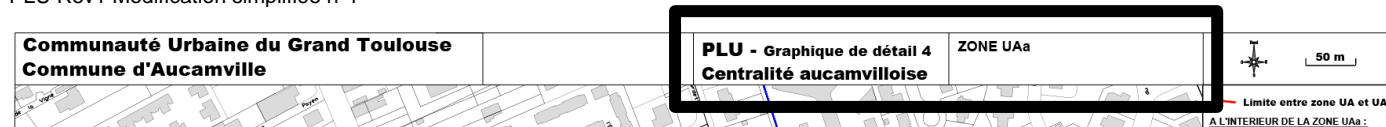


1<sup>ère</sup> Modification PLU

**Règlement graphique de détails n° 4.** : Le titre du graphique de détails n°4 « **Route de Fronton RD4** » est modifié par « **Centralité aucamvilloise** » afin de prendre en compte l'élargissement de la centralité représentée par la zone UA



PLU Rev1 Modification simplifiée n°1



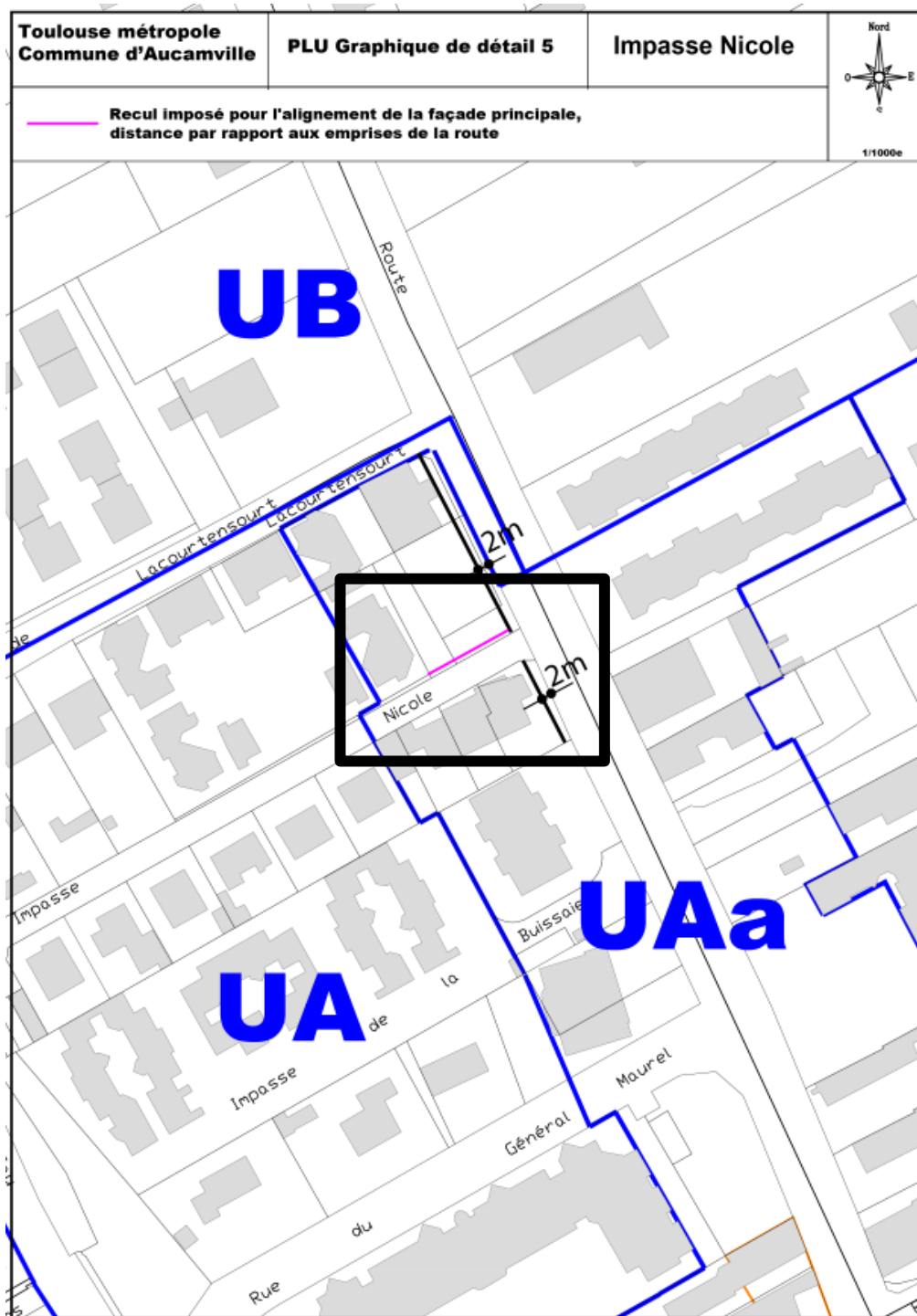
1<sup>ère</sup> Modification PLU



## Objectifs :

**Règlement graphique de détails n° 5.** : Un Règlement graphique de détails n°5 est créé pour l'impasse Nicole afin de créer un front bâti obligatoire sur cette voie en continuité des constructions de l'avenue de Fronton. Cette disposition permettra de créer un ilot cohérent avec les orientations urbaines attendues sur ce secteur.

Dans le règlement écrit (4.1), un rappel à ce Règlement graphique de détails est fait à l'article 6 de la zone UA.



1<sup>ère</sup> Modification PLU : Création du Règlement graphique de détails n°5



## Évolution du règlement

### Dans la liste des Servitudes de Mixité Sociale (4.5)

#### Objectifs :

- Les SMS A et B sont supprimées suite à leur réalisation.
- Mettre en cohérence le pourcentage de logement locatif social avec l'article 2 de la zone **UA** du règlement écrit
- Le périmètre de la Servitude de Mixité Sociale C (SMS C) est corrigé pour être cohérent avec les nouvelles orientations urbaines sur le secteur « SPAR » présentées en page 8 de la présente notice. La surface de la **SMC C** passe de 3062m<sup>2</sup> à 4 114m<sup>2</sup>.

CUGT\_Aucamville (31)

Liste des servitudes de mixité sociale

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE :

Numéro de Servitude de Mixité Sociale	Lieu	Parcelles concernées	Surface (m²)	Pourcentage minimum de la SHON dédiée à l'habitat	Pourcentage minimum de la SHON dédiée à l'habitat, destiné à du logement locatif social conventionné	Bénéficiaire
SMS-A	Mazurié-Nord	Section-AP 3, 4, 5, 11, 12, 137, 170, 173, 192 ; et en partie: AP 171, AP6.	21 136	80%	30%	Le-Grand Toulouse
-	-	-	-	-	-	-
SMS-B	Route de Fronton Nord	Section-AH 309	4076	50%	50%	Le-Grand Toulouse
-	-	-	-	-	-	-
SMS C	Route de Fronton sud	Section AH 98, 99, 100, 101, 102, 541, 542, 543, et en partie : 544 et 107	3062 4114	50%	70% 50%	Le-Grand Toulouse Toulouse métropole

1<sup>ère</sup> Modification PLU

## Dans le règlement écrit (4.1), le Règlement graphique (4.2.1) et dans la Liste des bâtiments soumis à permis de démolir (4.3)

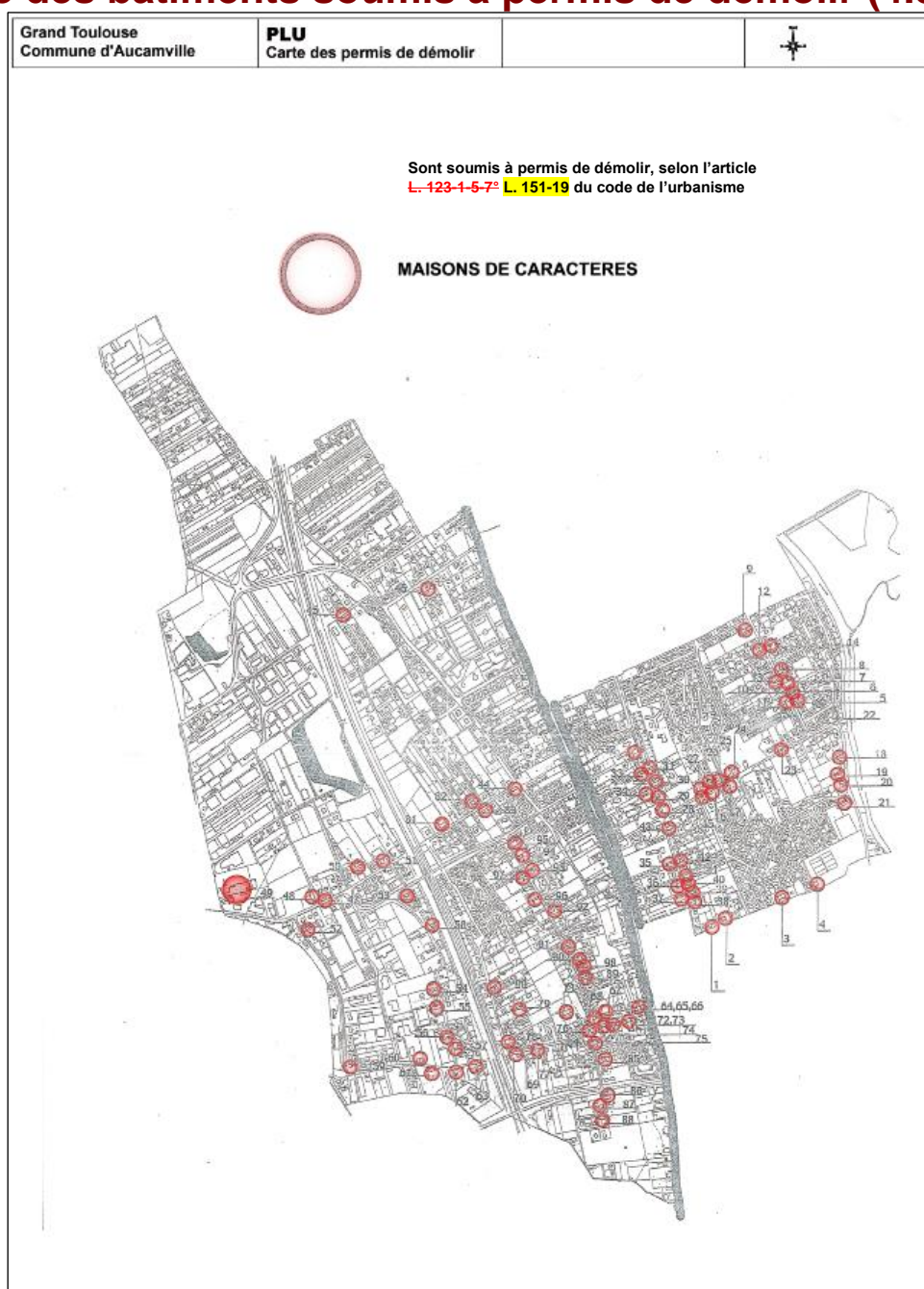
**Objectifs :** Suite à l'actualisation des articles du Code de l'Urbanisme par la loi ALUR du 24 mars 2014, la référence à l'article **L.123-1-5-7°** est remplacée par l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme concernant le bâti de caractère à protéger.

### Dans le règlement écrit (4.1), « DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES »

#### Permis de démolir :

En application des dispositions de l'article ~~L.123-1-5-7°~~ **L.151-19** les constructions repérées sur la carte et dans la liste figurant en pièce 4.3 sont soumises à permis de démolir.

### Liste des bâtiments soumis à permis de démolir (4.3)



## Évolution des annexes (5)

### Dans l'annexe 5.3. : Classement sonore des infrastructures terrestres

**Objectifs** : L'annexe 5.3. est mise à jour avec le nouvel arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 23 décembre 2014 (annule et remplace celui du 26 juillet 2000).

### Ajout d'une nouvelle « Annexe 5.7 » : Instauration d'un périmètre de sursis à statuer L.424-1 (ancien L.111-10) autour des futures gares du programme GPSO/AFNT.

**Objectifs** : La délibération du Conseil de la Métropole en date du 9 avril 2015 instaurant un périmètre de sursis à statuer L.424-1 (ancien L.111-10) autour des futures gares du programme GPSO/AFNT est annexée dans le présent PLU.

## 3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les différents points, objets de cette 1<sup>ère</sup> modification du PLU, portent sur des ajustements des règlements écrit et graphique et ne comportent pas d'incidences notables sur l'environnement.

### 1. Renouvellement urbain sur 3 sites du centre-ville et le long de la route de Fronton

Trois sites localisés sur le centre-ville dits « Sicre », « SPAR » et « Bâtiments communaux » sont concernés dans cette modification du PLU ainsi que les dispositions le long de la route de Fronton. Pour permettre les projets de renouvellement urbain sur ces sites, le périmètre de la zone UAa est ajusté, tout comme les hauteurs et l'implantation obligatoire des constructions par rapport au domaine public. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des espaces libres sont également complétées.

Cette évolution limitée du zonage ne concerne que des zones déjà urbanisées et à ce titre n'implique aucune incidence sur l'environnement.

### 2. Intégration de règles renforçant l'accueil de logements locatifs sociaux

Dans un contexte où la loi du 18 janvier 2013 impose 25 % de logements locatifs sociaux à horizon 2025 et afin de renforcer ses objectifs de mixité sociale sur son territoire, la ville d'Aucamville souhaite compléter la règle déjà existante dans son PLU au titre l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, permettant d'imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations de logements.

Ainsi, la modification du PLU abaisse le seuil de déclenchement de la servitude. Ces dispositions concernant les zones urbaines et s'appliquant à des opérations d'ores et déjà autorisées dans le cadre des règles actuelles du PLU n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

### 3. Evolutions du règlement écrit : Dispositions générales, articles 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 et annexes

Les évolutions réglementaires intégrées à la modification du PLU de Toulouse Métropole, commune d'Aucamville visent à :

- modifier les règles concernant le stationnement de véhicules (art.12),
- intégrer des préconisations pour la mise en œuvre d'une démarche de développement durable,
- préciser les attentes en terme de hauteurs de constructions (art. 10),
- assouplir les règles de toitures, faire évoluer les règles de clôtures en zone UA (art. 11),
- adapter le règlement aux nouvelles dispositions de la loi ALUR : intégration des règles pour le stationnement vélos, suppression du COS,



- création d'un Coefficient d'Emprise au Sol en zone UB et diminution du Coefficient d'Emprise au Sol en zone UC (art. 9),
- préciser les règles d'implantation des constructions sur une même parcelle en zones UB et UC (art. 8),
- étendre l'application et augmenter le pourcentage d'espaces verts (art. 13),
- mise à jour des Annexes du règlement écrit concernant les aménagements paysagers, les couleurs d'enduits et le lexique,
- modification des Règlements graphiques de détails n° 3 et n°4 et création d'un Règlement graphique de détails n° 5 impasse Nicole
- mise à jour de la liste des Servitudes de mixité sociale et de la liste des bâtiments soumis à permis de démolir,
- mise à jour de l'annexe relative au classement sonore des infrastructures terrestres,
- insertion d'une annexe relative à l'instauration d'un périmètre L.424-1 (ancien L 111-10) autour des futures gares du programme GPSO/AFNT.

L'ensemble de ces évolutions concernant les zones urbaines (U) et à ce titre ne présentent pas d'impact significatif sur l'environnement.

**Ainsi**, les évolutions réglementaires apportées par la modification du PLU de Toulouse Métropole, commune d'Aucamville portent sur des secteurs déjà urbanisés et ne comportent pas d'impact significatif sur l'environnement. Certaines des dispositions nouvelles, au contraire, tendent à améliorer la prise en compte de l'environnement.

**Ces modifications n'auront aucun impact sur l'environnement.** Elles ne donnent pas de nouveaux droits à construire significatifs et permettent de clarifier les règlements graphique et écrit pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## 4 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIÉS

Les pièces du PLU de Toulouse métropole, commune d'Aucamville décrites ici sont modifiées dans le cadre de cette procédure :

### 3 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT

### 4 – PIECES REGLEMENTAIRES

#### 4.1. Règlement écrit

#### 4.2. Règlements graphiques

##### 4.2.1. Règlement Graphique : plan au 5 000<sup>ème</sup>

##### 4.2.2. Règlements Graphiques de détails 3, 4 et 5

#### 4.3. Liste des bâtiments soumis à permis de démolir

#### 4.5. Liste des servitudes de mixité sociale

### 5 – ANNEXES

#### 5.3. Classement sonore des infrastructures routières

#### 5.7. Périmètre de sursis à statuer L.424-1 (ancien L.111-10) Futures gares GPSO/AFNT