

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



Plan Local d'Urbanisme

3^{ème} révision approuvée le 30 janvier 2006
1^{ère} modification approuvée le 31 janvier 2007
2^{ème} modification approuvée le 21 décembre 2009

1^{ère} Modification simplifiée du PLU
approuvée par DCC du 19/12/2013

1 - Rapport de présentation

- **Notice explicative**



VILLE DE BEAUZELLE

aua / **T**oulouse
aire urbaine

toulouse
métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

SOMMAIRE

1 - OBJETS DE LA MODIFICATION DU P.L.U ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

1-1- Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

1-2- Objets de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU

1-3- Procédure et planning de modification du PLU

2 - LES MODIFICATIONS/OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUES

2-1- Adapter le PLU aux évolutions de la ZAC Andromède

2-2 Actualiser le document réglementaire au regard des évolutions récentes et pour prendre en compte de nouveaux besoins de la commune.

3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

4 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES

1 - OBJETS DE LA MODIFICATION DU P.L.U ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

La Communauté Urbaine de Toulouse métropole, conformément aux dispositions de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, lance le projet de 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse métropole, commune de Beauzelle.

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

L'élaboration du premier document d'urbanisme de la commune dénommé POS a été approuvé le 17 février 1986.

Il a été modifié successivement deux fois et approuvé le 1^{er} mars 1995 et le 9 février 2000.
Le Plan d'Occupation des Sols a été révisé une première fois et approuvé le 1^{er} février 2001.

Le POS a été révisé une deuxième fois pour transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à la loi SRU et approuvé le 10 janvier 2002. Ce dernier a été :

- mis à jour pour mise en compatibilité par arrêté préfectoral du 31 mai 2002.
- mis en révision simplifiée et approuvé le 28 juin 2004

Le Plan local d'urbanisme a été révisé une troisième fois et approuvé le 30 janvier 2006 ; ce dernier a été modifié par une 1^{ère} modification approuvé le 7 janvier 2007 et une 2^{ème} modification approuvé le 21 décembre 2009.

Le projet de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU est notifié aux personnes publiques associées pour information, préalablement à la mise à disposition pour une durée de 30 jours consécutifs à compter du 2 septembre au 1^{er} octobre 2013.

1-2 - OBJETS de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU

Cette modification s'inscrit dans 2 grands objectifs :

Objet 1 : Adapter le PLU aux évolutions de la ZAC Andromède

Remplacer dans le règlement l'appellation « Grand Toulouse » ou « CUGT » par « Toulouse métropole »	Doc écrit du Règlement : 1AU (article 4)
Harmoniser la définition des voiries présente dans l'orientation d'aménagement en cohérence avec les règlements écrit et graphique	- Doc écrit du Règlement : 1AU (articles 3, 6, 10) - Doc graphique du Règlement (légende)
Garantir une bonne intégration des constructions au sein de la ZAC	- Doc écrit du Règlement (articles 1, 6, 7,10, 12) 1AU
Exempter les commerces de proximité des normes minimales de stationnement Harmoniser l'article avec les règles inscrites dans le PLU de Blagnac pour les bureaux/artisanat/résidences hôtelières	- Doc écrit du Règlement (article 12) 1AU

Objet 2 : Actualiser le document réglementaire au regard des évolutions récentes et pour prendre en compte de nouveaux besoins de la commune.

Remplacer dans le règlement l'appellation « Grand Toulouse » ou « CUGT » par « Toulouse métropole »	Doc écrit du Règlement
Articles 2, 9, 12 de toutes les zones : Remplacer dans tout le règlement la référence à la « Surface Hors Œuvre Nette (SHON) » et à la « surface Hors Œuvre brut » (SHOB) par « surface de plancher ».	
Pour les zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU et 2AU : ARTICLE 4 – « Desserte par les réseaux » Harmoniser l'alinéa relatif à la collecte des ordures ménagères en cohérence avec les prescriptions de Toulouse métropole.	
Pour les zones UA, UB, UC, UD, 2AU : Articles 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies » Précision concernant la référence des hauteurs sur sablière et ou sur acrotère pour les constructions. Articles 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » : Précision concernant la référence des hauteurs sur sablière et / ou sur acrotère pour les constructions.	
ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS Est supprimée la notion de « niveau égout » afin d'être en cohérence avec le reste des références de hauteur à la sablière affichées dans les autres articles et zones du règlement	
Article 11 « Aspect extérieur » de toutes les zones : concernant les prescriptions architecturales complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> - Harmonisation avec l'article 6 pour de la largeur des balcons autorisés , de 0,80m à 1,00m. - Précision sur les dispositifs de clôture interdits. 	

Article 12 « Stationnement » de toutes les zones : Est supprimée la notion de « Services », cette classification n'étant pas inscrite comme l'une des neuf catégories de construction inscrites au Code de l'urbanisme	Doc écrit du Règlement
Zone UE : Mise à jour du caractère de la zone concernant l'affichage de la clôture de la ZAC de Garossos	Doc écrit et doc graphique du Règlement
Actualisation des emplacements réservés	Doc graphique du Règlement + Liste des ER
Mises à jour complémentaires <ul style="list-style-type: none"> - Actualisation de la numérotation de l'article relatif à la protection du bâti de caractère L.123-1.7° par L.123-1-5-7° (Zone UA : Dispositions générales et alinéa 6 de l'Article 2) - Actualisation de la numérotation de l'article L.123.1.16° par L.123-1-5-16° - Actualisation de la numérotation de l'article R-111-40 du Code de l'Urbanisme par R-111-42 - Complément aux articles 4 pour référence à la réglementation de Toulouse métropole, - ANNEXES au PLU <ul style="list-style-type: none"> 5-d : Annexes sanitaires (Notice Ordures ménagères) 5-i : Liste des éléments de patrimoine à protéger (L.123-1-5-7° au lieu de L-123 1.7) - Mise à jour du cadastre 2012 	Doc écrit et doc graphique du Règlement

La présente procédure de modification simplifiée s'inscrit dans la continuité des objectifs de **l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme**, dans la mesure où cette procédure :

- a) rectifie des erreurs matérielles,
- b) n'augmente pas, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes,
- c) ne diminue pas les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain,
- d) ne diminue pas, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles,
- e) ne supprime pas des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales,
- f) ne supprime que des emplacements réservés déjà réalisés.

1-3 - Procédure et planning de la modification simplifiée du PLU

1-3-1 MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée ont été définies dans la délibération de Toulouse métropole du 27/06/2013.

Cette mise à disposition du public se déroulera du 2 septembre 2013 au 1^{er} octobre 2013 inclus.

A la suite de cette mise à disposition du public, le conseil de communauté tirera le bilan des remarques émises.

1-3-2 NOTIFICATION DU DOSSIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le dossier du PLU conformément à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de la mise à disposition du dossier aux personnes publiques suivantes pour information :

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.,
Monsieur le Directeur d'OPPIDEA, aménageur de la ZAC Andromède,
Monsieur le Maire de Beauzelle.

1-3-3. PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFEE DU PLU

Elaboration du projet de modification du PLU

Notification du dossier PLU aux personnes publiques associées pour avis

Arrêté (Avril 2013)

Délibération fixant les modalités de mise à disposition du 27 juin 2013



Mesures de publicité : affichage + insertion d'avis dans 1 journal départemental

8 jours avant, insertion dans un journal départemental

**Mise à disposition du public
2 septembre 2013 au 1^{er} octobre 2013 inclus**

♦ Modification du projet et réunions éventuelles



Délibérations

**Avis du Conseil Municipal prévu au mois de Décembre 2013
Approbation en Conseil Communautaire prévue le 19 Décembre 2013**

Mesures de publicité : affichage en Mairie et à Toulouse métropole + mention dans 1 journal départemental + publication au recueil des actes administratifs

Ce point de modification vise donc à **harmoniser la terminologie des voies** entre toutes les pièces du PLU. Ce sont les termes employés dans l'orientation d'aménagement qui feront désormais référence pour l'ensemble du document d'urbanisme, y compris dans les règlements écrit et graphique.

En outre, le schéma de voirie affiché dans le volet « hiérarchisation des voies » de l'orientation d'aménagement sera légèrement remanié dans le but d'optimiser le maillage inter-quartiers au sein du projet.

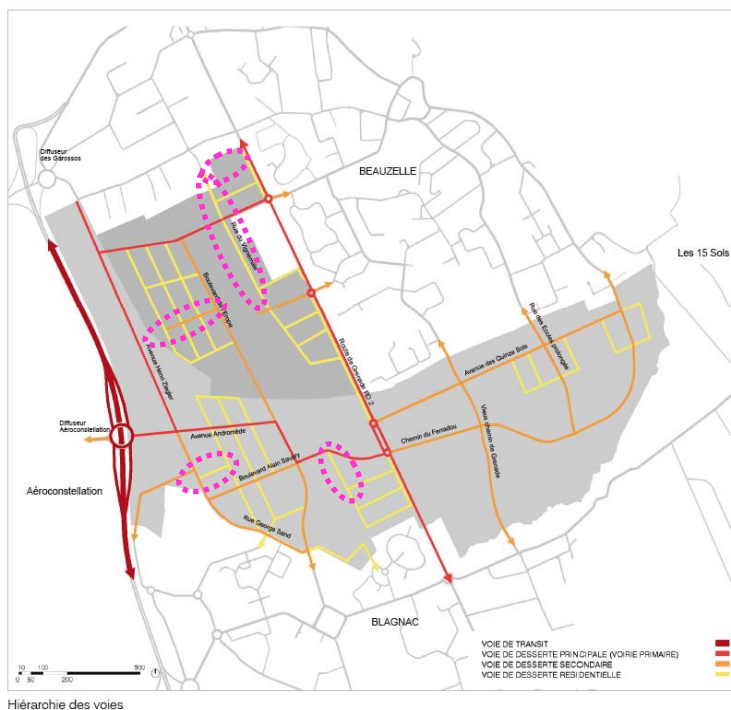
Les dispositions retenues dans l'orientation d'aménagement de la ZAC Andromède PLU REV3 Modification n°2

Carte issue de l'orientation d'aménagement indiquant la hiérarchie des voies du projet.



Projet de modification du PLU REV3 Modification simplifiée n° 1

Nouvelle carte issue de l'orientation d'aménagement indiquant la nouvelle hiérarchie des voies du projet (représentée par les cercles pointillés rose sur la carte).



Les dispositions retenues dans le règlement écrit : (modification des articles n°3, 6, 10, zone 1AU)

Les articles 3, 6, 10 afficheront désormais la terminologie des voies issue de l'orientation d'aménagement, ils sont modifiés de la façon suivante :

Proposition de modification du document écrit du Règlement de la zone 1AU

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

(...)

2- Voirie nouvelle

2.1- **Les voies structurantes primaires et secondaires** (figurées au plan de zonage par une légende spécifique et dans l'orientation d'aménagement en rouge et orange)

Les voies structurantes primaires et secondaires ont une emprise minimum de 14 m.

2.2- **Les voies résidentielles** (figurées au plan de zonage par une légende spécifique et dans l'orientation d'aménagement en jaune)

Les voies résidentielles sont majoritairement à sens unique et ont une emprise minimum de 11,5 m.

2.3- **Les venelles** (non figurées au plan de zonage et dans l'orientation d'aménagement)

Les venelles sont des voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique.

Les venelles permettent principalement la desserte locale des îlots concernés du secteur 1AUa : accès piéton, vélos et/ou desserte des garages privés.

Les venelles ouvertes à la circulation auront une emprise minimum de 3 m circulables et ne pourront pas être traitées en impasse.

(...)

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

1- En secteurs 1AUa1 :

(...)

1.1- **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques primaires et secondaires et aux emprises publiques structurantes** (figurées au plan de zonage par une légende spécifique) hors secteur 1AUd.

(...)

1.3- **Implantation des constructions par rapport aux autres voies publiques (voies résidentielles)** et emprises publiques.

(...)

1.4- **Implantation des constructions par rapport aux voies privées (venelles).**

(...)

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

1 – En secteur 1AUa1 :

- A l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur par rapport à l'alignement des voies **publiques primaires et secondaires** ou emprises publiques structurantes excepté sur le bd de l'Europe : la hauteur des constructions est de 16 m maximum sans dépasser 5 niveaux. La hauteur des constructions d'une même unité foncière devra varier afin de ne pas créer de monotonie.
 - Par rapport au secteur 1AUd et à l'intérieur d'une bande de 20m de largeur par rapport à l'alignement des voies **publiques primaires et secondaires** ou emprises publiques structurantes, la hauteur des constructions est de 19 m maximum sans dépasser 6 niveaux
- (...)
- **Au-delà de la bande des 20m ainsi que par rapport aux autres voies publiques et privées ou aux emprises publiques** : la hauteur des constructions est fixée à 11m maximum sans dépasser 3 niveaux.

(...)

Proposition de modification du document graphique du Règlement

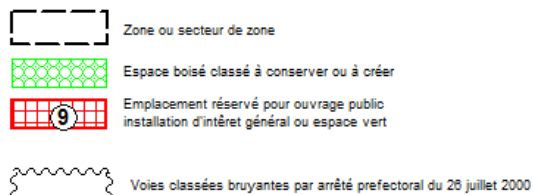
Une mise à jour de la légende du règlement graphique est nécessaire. Les voies primaires et secondaires seront symbolisées par un seul et même figuré, reconnaissable par sa trame quadrillée noire et blanche.

Les voies résidentielles, anciennement dénommées « voies secondaires », seront symbolisées par un figuré gris très clair.

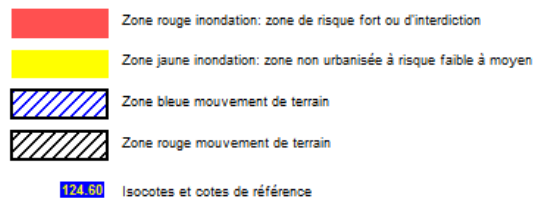
PLU Rev3 Modif n° 2

Projet Modification PLU Rev3 Modification simplifiée n° 1

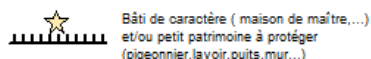
LEGENDE



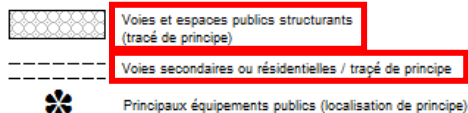
Risque inondation et mouvement de terrain PPRI approuvé le 15/10/2007



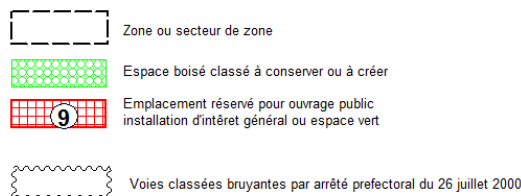
Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme



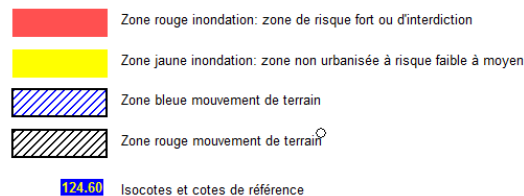
Espaces et équipements publics de la ZAC Andromède



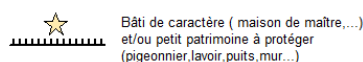
LEGENDE



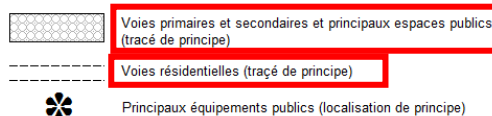
Risque inondation et mouvement de terrain PPRI approuvé le 15/10/2007



Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme



Espaces et équipements publics de la ZAC Andromède



Objet n°2-1-2 : Garantir une bonne intégration des constructions au sein de la ZAC

Les règles des articles 1, 6, 7, 10 et 12 du règlement écrit de la zone **1AU** correspondante au projet de la ZAC Andromède seront modifiées pour permettre une meilleure intégration des projets proposés.

Article 1 : Permettre l'accueil d'équipements publics techniques de la ville de Beauzelle sur la ZAC Andromède. Et compte tenu du caractère particulier de ces équipements publics "techniques", il convient d'adapter le caractère de la zone et l'article 1 sur les constructions interdites, afin de permettre les dépôts et entrepôts nécessaires à leur fonctionnement.

Proposition de modification du document écrit du Règlement de la zone 1AU

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

8 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt sauf les entrepôts liées à une activité commerciale
ou à un équipement public

(...)

10 - Les décharges

11 - Les dépôts de matériaux couverts ou non, de quelque nature que ce soit autres que ceux directement
liés au fonctionnement des équipements publics.

(...)

Article 10 : Prévoir un dépassement de hauteur pour certains types d'urgences.
L'article 10 de la zone 1AU sera remanié afin de faciliter l'intégration architecturale de certaines urgences.

Proposition de modification du document écrit du Règlement de la zone 1AU

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

(...)

1- Définition des niveaux de référence de la hauteur

(...)

~~Les hauteurs définies ci-dessous incluent toutes les urgences techniques (cheminée....). Cependant, pour inclure ces urgences dans la hauteur exigée, des dépassements seront autorisés jusqu'à 1m maximum à condition de les inclure dans un volume fermé et intégré de façon harmonieuse à la construction.~~

Des dépassements de hauteur jusqu'à 1,50 mètre peuvent être admis :

- pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tel que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareil de climatisation à la condition d'être intégrés dans un volume fermé et de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments de construction constitutifs de garde corps de balcons ou terrasses accessibles,
- dans le cas où l'acrotère contribue à la dissimulation des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable

Article 11 : Elargir l'interdiction de mise en place de matériaux en clôture à des dispositifs similaires aux canisses ou brandes.

Proposition de modification du document écrit du Règlement de la zone 1AU

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

1- Clôtures

4.1. Le long des voies et emprises publiques

4.1.1. Les clôtures devront être implantées à l'alignement excepté lorsqu'elles sont doublées d'une haie vive ou d'aménagement paysager coté voie. Sont autorisés :

- les murs et les murs bahuts surmontés d'éléments en bois, métalliques
- les clôtures dont les matériaux sont en continuité avec le bâti principal

Les matériaux tels que parpaings, briques creuses,... ne peuvent être laissés apparents. Les canisses, brandes **et dispositifs similaires**,... sont interdits.

(...)

Articles 12 :

- Déterminer des normes minimales de stationnement pour les résidences seniors.

En zone 1AU, il sera fixé pour les projets de résidences seniors un seuil minimal de stationnement d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Proposition de modification du document écrit du Règlement de la zone 1AU

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(...)

7- Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

7.1- Habitat

Pour les résidences seniors, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

(...)

- Afin d'être cohérent avec les règles appliquées sur la ZAC Andromède dans le PLU de la commune de Blagnac concernée comme Beauzelle par cette opération, est ajouté à l'article 12 de la zone 1AU qu'à minima 60% des places demandées devront être couvertes pour les activités à usage de bureaux, d'artisanat et pour les hébergements hôteliers.

(...)

7.2. Bureaux ~~ou services~~

En secteur 1AUa1, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface **de plancher** ~~hors-couvre nette~~. **A minima 60 % des places devront être couvertes** (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées).

(...)

7.4. Artisanat

En secteur 1AUa1, le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant ducode du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc) et de la localisation de l'établissement.

~~Toutes les places~~ **A minima 60 % des places** doivent être couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées).

(...)

7.6. Hébergement hôteliers

Il est exigé : pour un hôtel, un hôtel-restaurant, 0,8 place de stationnement par chambre. En secteur 1AUa1, **100% à minima 60 %des places** ~~des aires de stationnement~~ seront couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées).

Objet n°2-1-3 : Exempter les commerces de proximité des normes minimales de stationnement

Le contexte

La ZAC Andromède accueille principalement des programmes immobiliers à vocation d'habitat mêlés à des activités tertiaires de bureau et de service. Le projet prévoit également l'accueil de commerces et de restaurants à rez-de-chaussée des immeubles, en accompagnement de ces deux principales fonctions.

La présence des commerces et des restaurants garantit une animation urbaine et une vie de quartier en journée, comme en dehors des horaires classiques de travail.

Les programmes immobiliers réalisés au cours des derniers mois au sein de la ZAC démontrent que les normes de stationnement exigées par le PLU pour les commerces de proximité freinent leur implantation au sein des quartiers, pour deux motifs :

- la réalisation difficile de places de parking pour les commerces, en raison de leur localisation obligatoire en sous-sol,
- une gestion technique et économique peu évidente liée à la difficulté de séparation entre le stationnement privatif attribué aux logements ou bureaux et le stationnement libre dédié à la clientèle des commerces.

Ce retour d'expérience fait donc apparaître que les exigences de stationnement actuelles contrarient l'arrivée de commerces de proximité au sein de la ZAC, ce qui va à l'encontre des objectifs de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine recherchés par la collectivité.

Les commerces et restaurants de proximité étant un élément essentiel de la vie de ces quartiers, il est proposé de faciliter leur implantation en exemptant ceux-ci des normes de stationnement fixées par le PLU.

L'argument mis en avant pour engager cette mesure repose sur le **principe de foisonnement**.

Cette pratique consiste à partager les places de parking entre les différentes catégories d'usagers présentes dans un quartier, afin d'optimiser leur fréquentation et de limiter leur nombre.

Comme ce sont les habitants et les salariés vivant et/ou travaillant au sein de la ZAC qui constituent la principale clientèle des commerces de proximité, et que ces usagers disposent déjà de places de parking, cette mesure n'entraînera pas de déficit global sur l'offre de stationnement.

Les dispositions retenues dans le règlement écrit

Pour favoriser l'implantation de petits commerces et restaurants au sein de la ZAC, il est proposé de remanier les règles de stationnement fixées à l'article 12 de la zone **1AU**.

La rédaction du règlement du PLU en vigueur prévoit un nombre de place de stationnement proportionnel à la taille du commerce, ce nombre est ventilé sur la base d'un seuil fixé à 200 m² de surface de vente :

- en dessous de ce seuil, il est exigé 1 place / 40 m² de surface de plancher,
- au-dessus de ce seuil, il est exigé 1 place / 20 m² de surface de plancher.

La proposition de rédaction exempte les activités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente des normes minimales de stationnement, au-dessus de ce seuil il sera exigé 1 place/20 m² de surface de plancher.

L'article 12 sera modifié comme suit :

**Proposition de modification de l'article 1AU-12 du document écrit
du Règlement de la zone 1AU**

(...)

7- Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

(...)

7.3 Commerces :

~~Pour une activité de moins de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente.~~

~~Pour une activité de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente.~~

~~Pour un restaurant seul, une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la salle de restaurant.~~

Pour les commerces de plus de 300m² de surface de vente, il est exigé au minimum une place de stationnement par 20m² de surface de plancher affectée à la vente. Il ne pourra cependant être réalisé au maximum qu'une place pour 10 m² de surface de plancher.

(...)

2-2- Actualiser le document réglementaire au regard des évolutions récentes et pour prendre en compte de nouveaux besoins de la commune.

2-2-1 Adapter le règlement écrit à la nouvelle surface de référence utilisée en droit de l'urbanisme

A compter du 1er Mars 2012, une nouvelle référence est instituée par le gouvernement pour estimer la surface utile des constructions. Le gouvernement a légiféré par voie d'ordonnance pour unifier et simplifier la définition des surfaces de référence prises en compte en droit de l'urbanisme. Il a entrepris de remplacer la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON), par une seule et unique surface, dite « **Surface de plancher** ».

Cette nouvelle référence est un élément de simplification et de clarification pour tous les usagers, la SHOB et la SHON étant devenues au fil du temps des notions complexes et peu représentatives de la surface réellement aménageable des bâtiments ou des logements.

Aux articles 2, 9 et 12 de toutes les zones du PLU

2-2-2 Remplacer dans le règlement l'appellation « Grand Toulouse » ou « CUGT » par « Toulouse métropole »

Ce changement de dénomination (et statutaire) de la communauté urbaine (CU) « Grand Toulouse » par communauté urbaine « Toulouse métropole » est intervenu en date du 29 mars 2012 et par arrêté préfectoral du 11 juillet 2012. Toutes les références à « Grand Toulouse » sont donc remplacées par « Toulouse métropole ».

2-2-3 Pour les zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU et 2AU : ARTICLE 4 – « Desserte par les réseaux » Harmoniser l'alinéa relatif à la collecte des ordures ménagères en cohérence avec les prescriptions de Toulouse métropole.

Afin de répondre aux attentes de Toulouse métropole en matière de traitement des ordures ménagères, le règlement écrit, à l'alinéa sur ce sujet, inscrit à l'article 4 « Desserte par les réseaux », est complété (zones UA, UB, UC, 1AU, 2AU) ou intégré au règlement écrit (zone UD et UE).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

5 - Collecte de déchets urbains

~~Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation et dans les lotissements à usage d'habitation, des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminés en accord avec la commune et conformément à la réglementation des services de Toulouse métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective sera exigé et il devra s'intégrer au mieux au paysage et au plan de masse de l'opération.~~

Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation ou à usage d'activités et dans les lotissements à usage d'habitation, des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminés en accord avec la commune et conformément à la réglementation des services de Toulouse Métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

5.1. Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au mieux au paysage et au plan de masse de l'opération.

Il est également recommandé de prévoir pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements un local pour le stockage des encombrants en attente de collecte.

5.2. Collecte par les services publics :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, et notamment, pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités, une aire de présentation pour les conteneurs aux jours et heures de collectes indiqués sera prévue sur le domaine privé.

Les prescriptions et dimensionnement à respecter pour la desserte par le service sont détaillés en annexe à la notice déchets. Dans le cas d'une collecte par colonnes enterrées, à prévoir selon la desserte de la zone par le service, les prescriptions techniques en matière d'implantation des colonnes, arrêtées par délibération de Toulouse Métropole en date du 30 septembre 2010, devront être respectées.

2-2-4 Pour les zones UA, UB, UC, UD, 2AU des Articles 6: « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et des Articles 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Précision concernant la référence des hauteurs sur les constructions autorisées.

Objectifs :

Afin de mieux gérer les hauteurs des constructions en limites séparatives, il est proposé :

- d'une part, de préciser que les hauteurs de 2,50m sont comptées à la partie supérieure des sablières et d'autre part, prendre en compte 3,00m de hauteur aux acrotères dans le cas de toiture terrasse.

Les dispositions retenues au document écrit du règlement

ARTICLES 6 - UA/UB/UC/UD/2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLES 7 - UA/UB/UC/UD/2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

- D'autres implantations sont possibles :

(...)

L'implantation en limite séparative est autorisée, sous réserve que la construction n'excède pas une hauteur de 3,20 mètres (**en UA**) et 2.50 mètres (**sur les autres zones**) à la sablière (mesurée **à sa partie supérieure**) ~~de la sablière~~, non compris une tolérance de 1 mètre (mesurée sur la faîtière) pour pignon (toit à deux pentes) **ou à l'acrotère(en UA) ou une hauteur de 3 mètres à l'acrotère(sur les autres zones)** et sans que la longueur totale des constructions par limite séparative ne dépasse pas :

. En UA, 10 mètres maximum

. En UAa, 25 % maximum de la limite séparative, si celle-ci est égale ou supérieure à 40 mètres et 10 mètres maximum de la limite séparative, si celle-ci est inférieure à 40 m.

Pour les toits à monopente dont le mur faîtage est édifié sur les limites séparatives, la hauteur de ce mur ne pourra excéder 3 mètres.

2-2-5 ARTICLE 10 « Hauteur des bâtiments » de la zone UE

A cet article est supprimée la notion de « niveau égout » afin d'être en cohérence avec le reste des références de hauteur à la sablière affichées dans les autres articles et zones du règlement

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS

Définition des niveaux de référence de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ~~niveau égout~~ pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère en toit plat.

2-2-6 Article 11 de la zone UAa : « aspect extérieur » concernant les prescriptions architecturales complémentaires applicable en zone UAa

Harmonisation avec l'article 6 pour la largeur des balcons autorisés, de 0,80m à 1,00m.

Objectifs :

Afin d'être en cohérence avec la règle affichée à l'Article 6 de la zone UA (qui règle les distances des constructions par rapport aux voies), qui permet la réalisation de saillies de balcon d'une largeur de 1,00 mètre, l'article 11 qui règle l'aspect extérieur des constructions et qui affiche une saillie de 0,80 mètre dans l'alinéa précisant des prescriptions particulières est harmonisé en reprenant la largeur inscrite de 1,00 mètre à l'article 6.

Les dispositions retenues au document écrit du règlement

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

(...)

2.3. Prescriptions architecturales complémentaires applicables en UAa (noyau historique et ensemble urbain de caractère à protéger)

(...)

- La saillie des balcons ne peut excéder ~~0,80~~ 1,00 mètre et les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être la brique apparente ou l'enduit.

2-2-7 Article 12 « Stationnement »

- Aux articles 12 « Stationnement » de toutes les zones est supprimée la notion de « Services », cette classification n'étant pas inscrite comme l'une des neuf catégories de construction inscrites au Code de l'urbanisme

ARTICLE 12 (de toutes les zones concernées) - STATIONNEMENT

2 - Les normes minimales de stationnement automobile par fonction sont les suivantes :

(...)

2.2. Bureaux ~~et services~~

Pour les bureaux ~~et services~~, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ~~hors œuvre~~.

2-2-8 Actualisation du Lexique

Un complément du Lexique (en fin de règlement écrit) est fait avec ajout de la notion d'**Acrotère**, afin de mieux appréhender les modifications apportées aux articles 6 et 7 des zones urbaines.

2-2-9 Mise à jour du caractère de la zone UE concernant l'affichage de la clôture de la ZAC de Garossos

Objectifs :

Mettre à jour le caractère de la zone UE pour afficher la clôture de la procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) de Garossos par une délibération du conseil municipal de la Commune de Beauzelle du 20 décembre 2010 qui indique la clôture et résiliation cette ZAC.

Les dispositions retenues au document écrit du règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

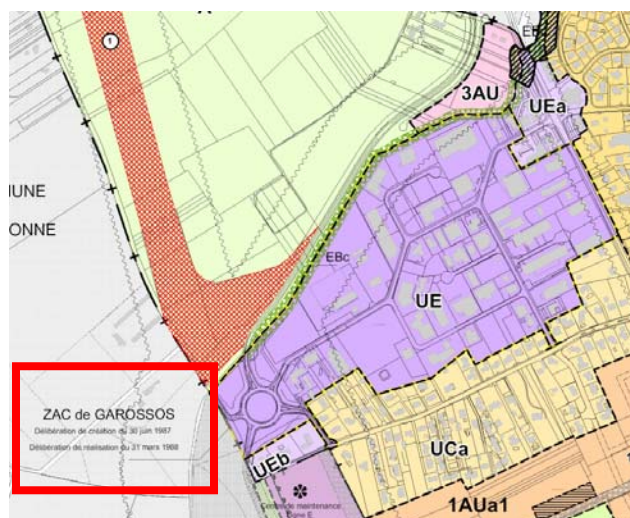
Caractère de la zone

La zone UE recouvre une surface de 30,81 hectares.

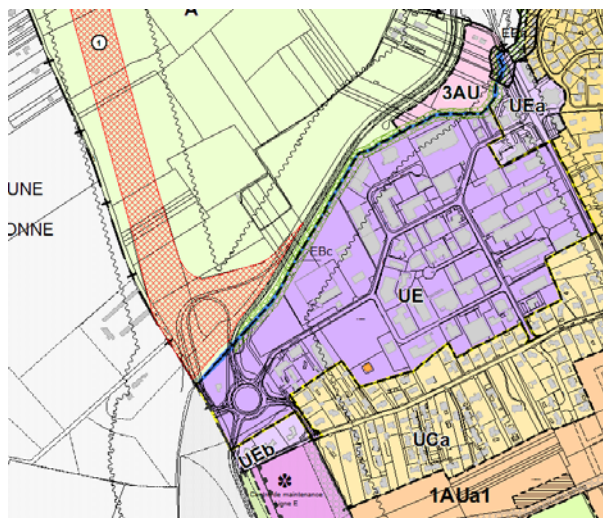
UE : surface d'environ 27,54 ha.

Cette zone ~~est~~ **a été** aménagée dans le cadre d'une Z.A.C. publique dite de Garossos. Elle regroupe des terrains situés à l'Ouest de la R.D. 2 d'accueil d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales essentiellement. **Cette ZAC a été clôturée le 20 décembre 2010 par une délibération du Conseil municipal de la commune de Beauzelle.**

2-2-10 Les dispositions retenues au document graphique du règlement



PLU Rev3 Modif n° 2



Projet Modification PLU Rev3 Modif simplifiée n°1

2-2-11 Actualisation des emplacements réservés (ER)

Objectifs :

L'objectif de cette modification est de mettre à jour le document réglementaire suite notamment à la réalisation des quelques voies et des équipements publics et les pistes cyclables et les cheminements piétons.

Les dispositions retenues

Les dispositions retenues concernent le règlement graphique et la liste des emplacements réservés.

→ Modification du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés :

- les emplacements réservés N°4, 6 et 6bis, sont supprimés suite aux travaux réalisés. Les emplacements réservés N°20 et 23 sont supprimés car non réalisables de part un relief trop accidenté.
- la servitude de mixité sociale, inscrite au titre de l'article L123-2b du Code de l'urbanisme, appelée **SMS 1**, affichée en zone UC du PLU, est supprimée, l'opération concernée ayant été réalisée, et mise à jour de la légende.

LEGENDE modifiée du Document graphique du Règlement

Prescriptions d'urbanisme et d'architecture



Ensemble urbain de caractère, site historique (articles 6 et 7 de la zone UA)



Prescriptions d'implantations des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives conformément aux articles 6 et 7 du règlement écrit de la zone UA



Obligation d'implantation à 25 mètres de l'axe de la RD 2 (Beauzelle) et à 15m de la limite du secteur 1AUF (Blagnac)



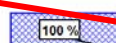
Bande de 15 mètres



Secteurs soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières de la ZAC Andromède



Orientation d'aménagement du centre ville



Servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme
% de logements sociaux à réaliser

- **Suppression des emplacements réservés N° 4, 6, 6bis, 20 et 23**

N° 4 : Élargissement rue de Latché (du côté des écoles)

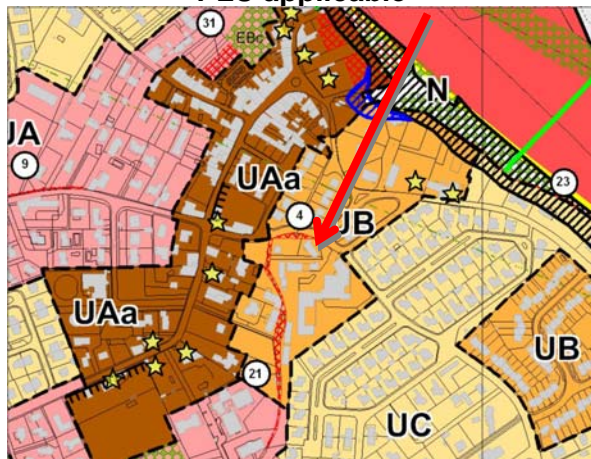
N° 6 : Élargissement du chemin des Papillons

N° 6bis : Aménagement du trottoir chemin des Papillons

N° 20 : Liaison piétons et cycles lotissement Nord vers le centre

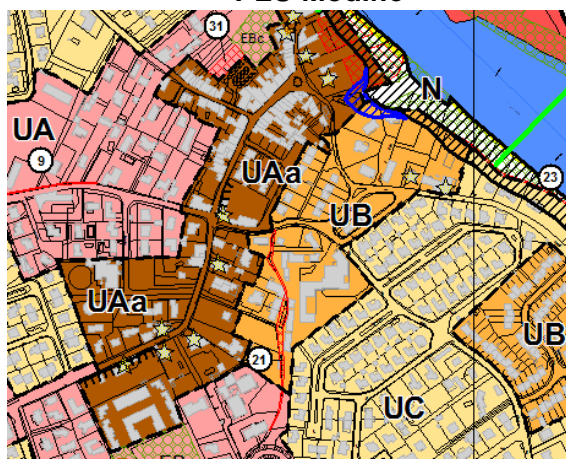
N° 23 : Chemin piéton de liaison lavoir/zone des Ramiers

PLU applicable

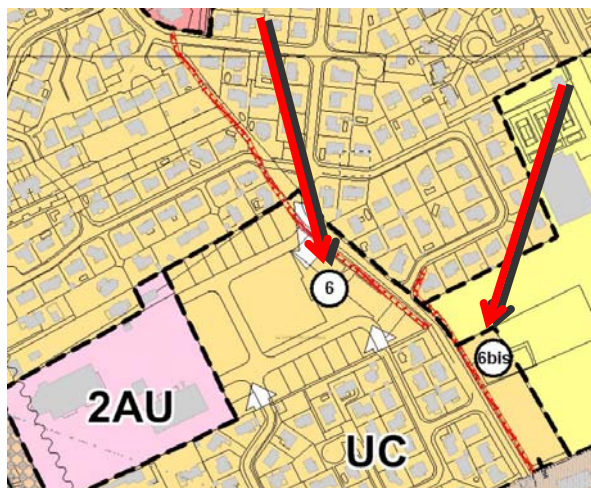


PLU Rev3 Modif n° 2 - ER 4

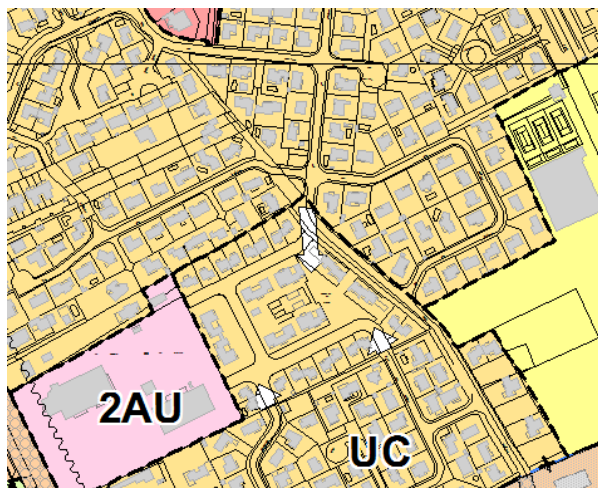
PLU Modifié



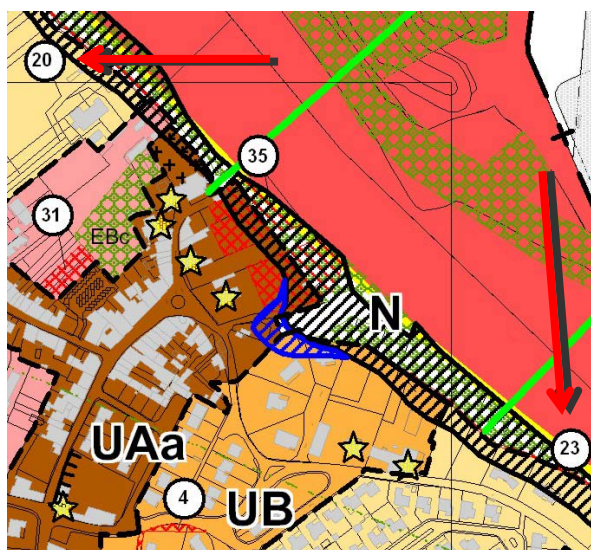
Projet Modifié PLU Rev3 Modif Simpl n°1



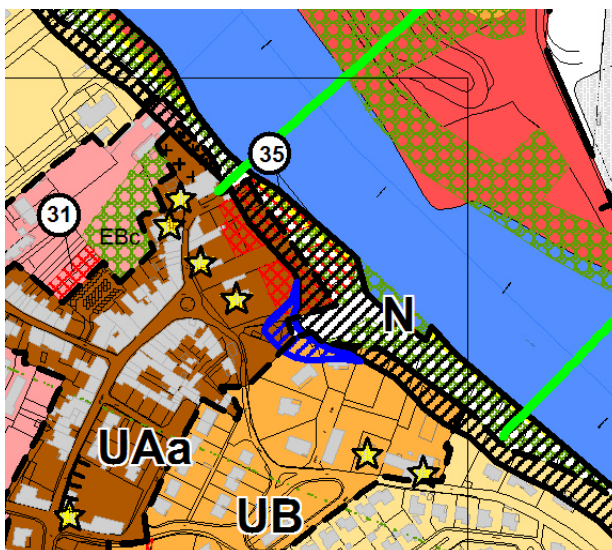
PLU Rev3 Modif n° 2 - ER 6 et 6bis



Projet Modification PLU Rev3 Modif Simpl n°1



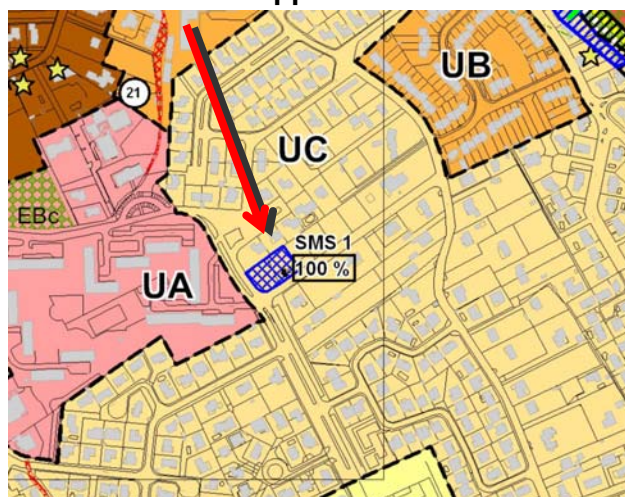
PLU Rev3 Modif n° 2 - ER 20et 23



Projet Modification PLU Rev3 Modif Simpl n°1

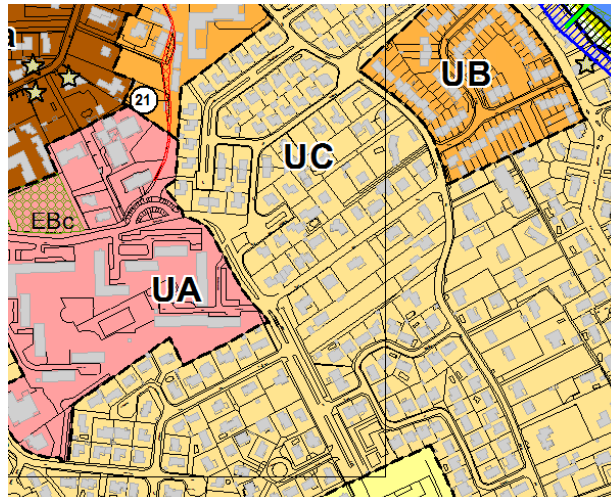
- **Suppression de la servitude de mixité sociale SMS 1**

PLU applicable



PLU Rev3 Modif n° 2 – SMS 1

PLU Modifié



Projet Modification PLU Rev3 Modif Simpl n°1

2-2-12 Mises à jour complémentaires

- Actualisation de la numérotation de l'article relatif à la protection du bâti de caractère L.123-1.7° par L.123-1-5-7° (Zone UA : Dispositions générales et alinéa 6 de l'Article 2)
- Actualisation de la numérotation de l'article L.123.1.16° par L.123-1-5-16°
- Actualisation de la numérotation de l'article R-111-40 du Code de l'Urbanisme par R-111-42
- Complément aux articles 4 pour référence à la réglementation de Toulouse métropole,
- **ANNEXES**
 - 5-d : Annexes sanitaires (mise à jour des pièces)
 - 5-i : Liste des éléments de patrimoine à protéger (L.123-1-5-7° au lieu de L-123 1.7)
- Mise à jour du cadastre 2012

3 – LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les différents points objets de la modification simplifiée portent :

- **Sur des adaptations mineures du règlement pour clarifier, homogénéiser, mettre à jour certains termes et rectifier certaines erreurs matérielles :**
 - **Point 2.1.1 ; Harmonisation des termes** utilisés pour la définition des voiries de la ZAC Andromède (1AU)
 - **Point 2.2.1 ; Adaptation du règlement écrit à la nouvelle surface de référence** utilisée en droit de l'urbanisme ; « Surface de plancher »
 - **Point 2.2.2 ; Remplacement dans le règlement l'appellation « Grand Toulouse »** par « Toulouse métropole »
 - **Point 2.2.6 ; Suppression de la notion de « Service »** dans toute les zones à l'article 12 « stationnement » conformément au code de l'Urbanisme.
 - **Point 2.2.7 ; Actualisation de lexique**
 - **Point 2.2.8 ; Clôture et résiliation de la ZAC Garossos**
 - **Point 2.2.9 ; Actualisation du règlement graphique et de la liste des Emplacements Réservés** suite à leur réalisation.

Ces modifications n'auront aucun impact sur l'environnement. Elles ne donnent pas de nouveaux droits à construire ou de nouvelles règles de construction et permettent de clarifier le règlement graphique et écrit pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- **Sur des modifications légères du règlement de secteurs dédiés à l'urbanisation (ZAC Andromède 1AU) ou de secteurs déjà urbanisés (UA, UB, UC, UD, UE) :**
 - **Point 2.1.1 ; Réorganisation légère des voiries** figurant dans l'orientation d'aménagement de la ZAC Andromède (1AU) donnant lieu notamment à la création de deux voiries résidentielles supplémentaires pour optimiser le maillage inter-quartier.
 - **Point 2.1.2 ; Modifications du règlement pour garantir une bonne intégration des constructions de la ZAC Andromède (1AU) ;** ces modifications permettent de préciser les constructions interdites, d'autoriser un léger dépassement de hauteur (+ 1,5 m) pour certains type d'émergences, d'élargir l'interdiction à la mise en place de clôture de type « canisses ou brandes », et fixer des normes minimum de stationnement pour les résidences seniors.
Harmonisation avec le PLU de Blagnac concernant le nombre de places couvertes (à minima 60%) demandé pour les constructions à usage de bureaux, activités artisanales et résidences hôtelières.
 - **Point 2.1.3 ; Modifications légères du règlement pour faciliter l'installation de commerces dans la ZAC Andromède (1AU) ;** ces modifications permettent d'exempter des règles minimum de stationnement pour les commerces et d'autoriser un nombre de place proportionnel à la taille du commerce
 - **Point 2.2.3 / 2.2.4 ; Précisions concernant les hauteurs des constructions autorisées** en limites séparatives en zones UA, UB, UC, UD et UE.
 - **Point 2.2.5 ; Harmonisation de la largeur des balcons autorisés** entre les zones UAa et UA.

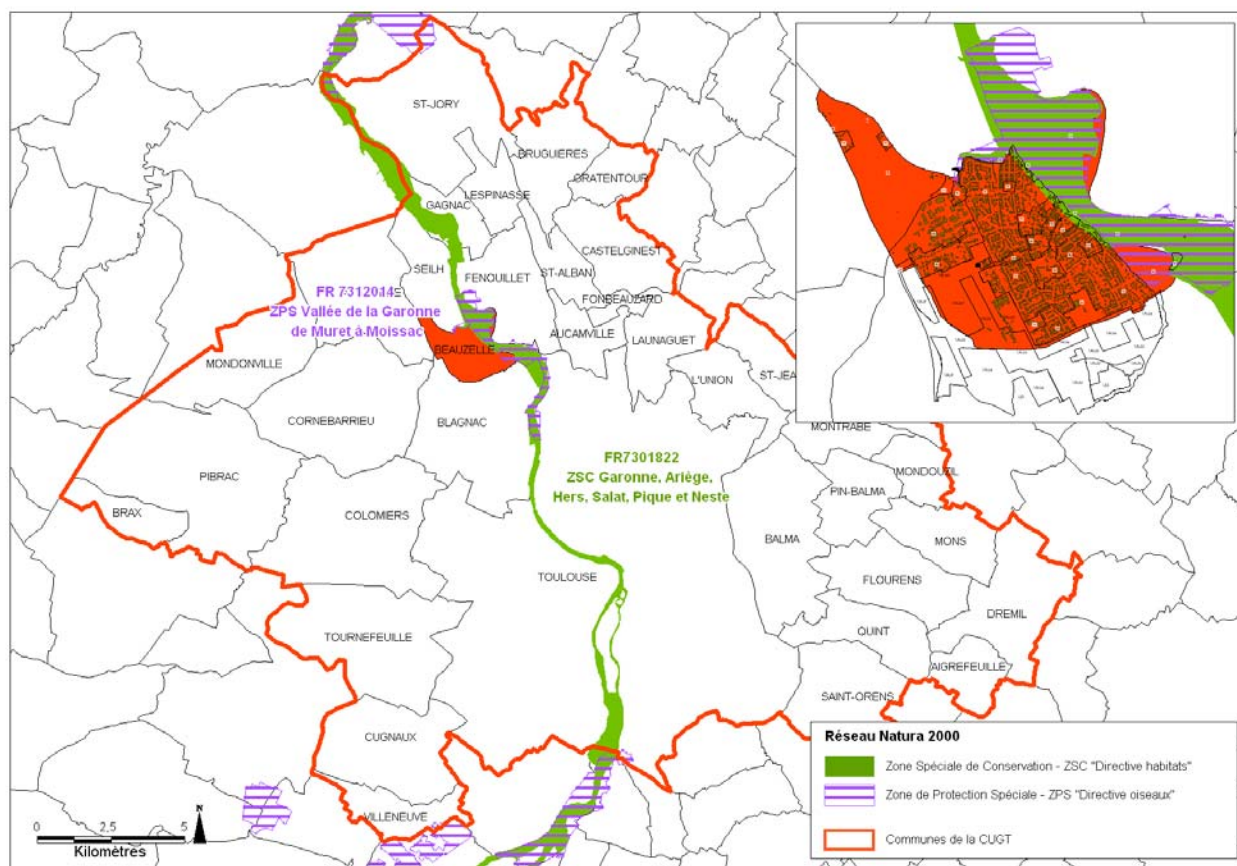
Ces éléments de modifications touchent au tissu urbain et portent sur des secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser en dehors et au plus loin des sites d'intérêts d'intérêt écologique (ZNIEFF, APB) et du réseau Natura 2000 recensés à l'Est de la commune sur le corridor Garonnais (cf. carte de situation ci-après).

Ces évolutions réglementaires ne donnent pas de nouveaux droits à construire, n'augmenteront pas le coefficient d'emprise au sol et n'auront donc aucun impact sur l'environnement.

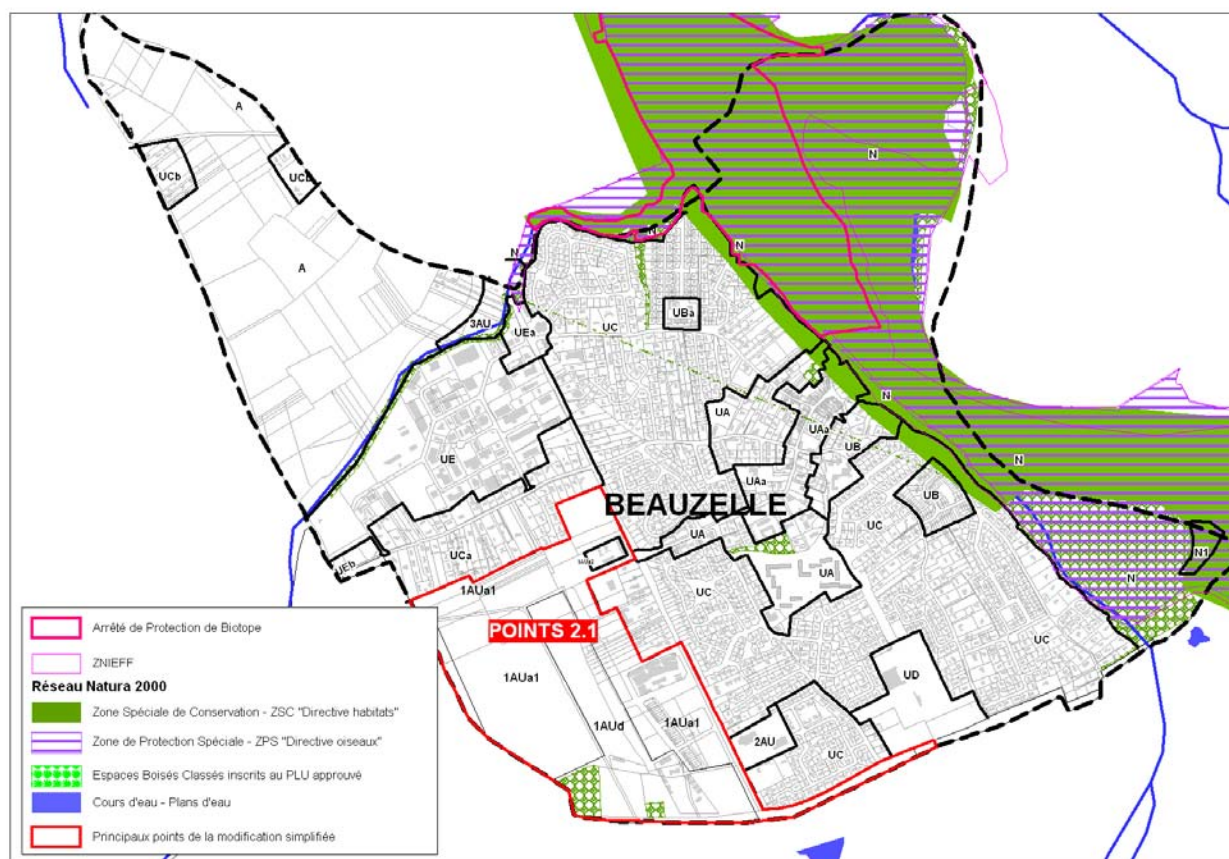
Seuls la création et le remaniement des voies résidentielles et les nouvelles normes de stationnement fixées pour les résidences seniors et les commerces de la ZAC d'Andromède (zone 1AU - Points 2.1.1 à 2.1.3 de la modification) pourront avoir un impact sur l'environnement sonore et la ressource en eau. Toutefois, les nuisances sonores supplémentaires générées par le trafic au niveau des nouvelles voiries seront très faibles et éloignées des sites naturels d'intérêt écologique. Et les eaux issues des nouvelles surfaces imperméabilisées au niveau des zones de stationnement seront prises en compte dans le cadre du réseau d'assainissement de la ZAC et conformes au règlement d'assainissement de Toulouse métropole avant rejet dans le milieu naturel. De plus, aucun cours d'eau n'est présent dans la zone 1AU ou à proximité.

Par ailleurs l'ensemble de ces modifications n'auront aucun impact sur l'intégrité des espaces agricoles, ne touchent aucun site protégé au titre du paysage, des monuments historiques ou de l'archéologie, ne sont pas concernées par un périmètre de protection de captage ou le périmètre d'un plan de prévention des risques.

Les légères évolutions réglementaires proposées dans cette modification simplifiée n'auront manifestement aucun impact sur l'environnement et ne porteront pas atteinte aux milieux naturels et à leur fonctionnement, n'auront aucun impact sur le patrimoine bâti et paysager, sur les différentes ressources naturelles (eau, sol, sous-sol) ou les risques.



Localisation de la commune de Beuzelle par rapport aux sites Natura 2000. Source : auat



Principaux points de la modification simplifiée du PLU de Beuzelle au regard des milieux naturels sensibles environnants. Source : auat

4 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES

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

- REGLEMENT

- 3.1. Document graphique au 1/5000ème
- 3.2. Règlement écrit
- 3.3. Liste des emplacements réservés

- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT(*)

- 4b. Orientations d'aménagement ZAC Andromède

- ANNEXES(*)

- 5d : Annexes sanitaires

5-d5 : Notice déchets urbains

- 5i : Liste des éléments de patrimoine à protéger (L.123-1-5-7°)

(*) Seuls sont listés ici les documents mis à jour et/ou créés dans le cadre de cette procédure.

Ont été ajoutés, lors de la mise à disposition du dossier au public, pour information, les documents suivants :

- Délibération en Conseil municipal de la commune de Beauzelle du 20 décembre 2010 sur la clôture de la ZAC Garossos
- Etude d'impact ZAC Andromède