

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



Montrabé

# Plan Local d'Urbanisme

- Approuvé par DCM le 23 novembre 2005
- 1<sup>ère</sup> modification par DCM le 28 juin 2006
- 2<sup>ème</sup> modification par DCM le 04 juillet 2007
- 1<sup>ère</sup> révision simplifiée par DCM 19 décembre 2007
- Mise en compatibilité par arrêté préfectoral du 26 février 2009
- 3<sup>ème</sup> modification par DCM le 21 octobre 2009
- 4<sup>ème</sup> modification par DCM le 03 novembre 2010

## **1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du PLU Approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 17/12/2015**

### **1 - Rapport de présentation**

#### **- Notice explicative**

Commune de  
**Montrabé**

**aua** / **T**oulouse  
aire urbaine

**toulouse**  
**métropole**

**Toulouse Métropole**  
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821  
31505 Toulouse Cedex 5  
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01  
[www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)



# SOMMAIRE

<b>1 - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE .....</b>	<b>5</b>
1 - Rappel de l'évolution du document d'urbanisme.....	6
2 - Procédure et planning de modification simplifiée du PLU .....	7
3 - Les objectifs de la 1 <sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU.....	8
<b>2 - MODIFICATIONS/OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUES .....</b>	<b>11</b>
<b>1 – OBJECTIF 1 : ADAPTATION DES RÈGLES DE STATIONNEMENT DE LA ZONE AUE 3 DE MARIGNAC .....</b>	<b>12</b>
1) Adaptation de la règle pour le stationnement des véhicules .....	12
2) Intégration d'une disposition pour le stationnement des bicyclettes et des deux- roues motorisés.....	16
<b>2 – OBJECTIF 2 :TOILETTAGE RÉGLEMENTAIRE .....</b>	<b>17</b>
1) Simplification et harmonisation des règles concernant l'aspect extérieur des constructions (Article 11) et le stationnement (Article12).....	17
2) Précision de la règle relative aux logements de fonction en zone UE et AUE3 .....	20
3) Actualisations dues au contexte législatif : application de la loi ALUR (suppression des article 5 et article 14), mise à jour des références au Code de l'Urbanisme.....	22
4) Toilettage des Emplacements Réservés .....	27
<b>3 – OBJECTIF 3 : MISES À JOUR.....</b>	<b>30</b>
1)Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre.....	30
2)Notice déchets urbains	
3) Actualisation du fond cadastral du plan de zonage .....	30
4) Mise à jour du Droit de Préemption Urbain .....	30
<b>3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>31</b>
<b>4 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIÉS.....</b>	<b>35</b>



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

*Compétente notamment en matière de PLU et documents en tenant lieu, Toulouse Métropole est amenée à gérer tous les PLU communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres.*

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

La commune de Montrabé est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2005.

Ce document a fait l'objet :

- **1<sup>ère</sup> modification** par DCM le 28 juin 2006 ;
- **2<sup>ème</sup> modification** par DCM le 04 juillet 2007 ;
- **1<sup>ère</sup> révision simplifiée** approuvée 19 décembre 2007 ;
- **Mise en compatibilité** par arrêté préfectoral du 26 février 2009
- **3<sup>ème</sup> modification** approuvée par DCM le 21 octobre 2009.
- **4<sup>ème</sup> modification** approuvée par DCM le 03 novembre 2010.

La présente modification du PLU constitue donc la **première modification simplifiée** du PLU de Toulouse Métropole, commune de Montrabé.

## 2 - Procédure et planning de la modification simplifiée du PLU

### 2.1. MISE À DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC

Les modalités de mise à disposition du dossier de la modification simplifiée au public ont été définies dans la délibération-cadre du Conseil de la Métropole en date du 9 avril 2015.

Cette mise à disposition au public s'est déroulée du 23 septembre au 23 octobre 2015, conformément à l'arrêté en date du 20 août 2015.

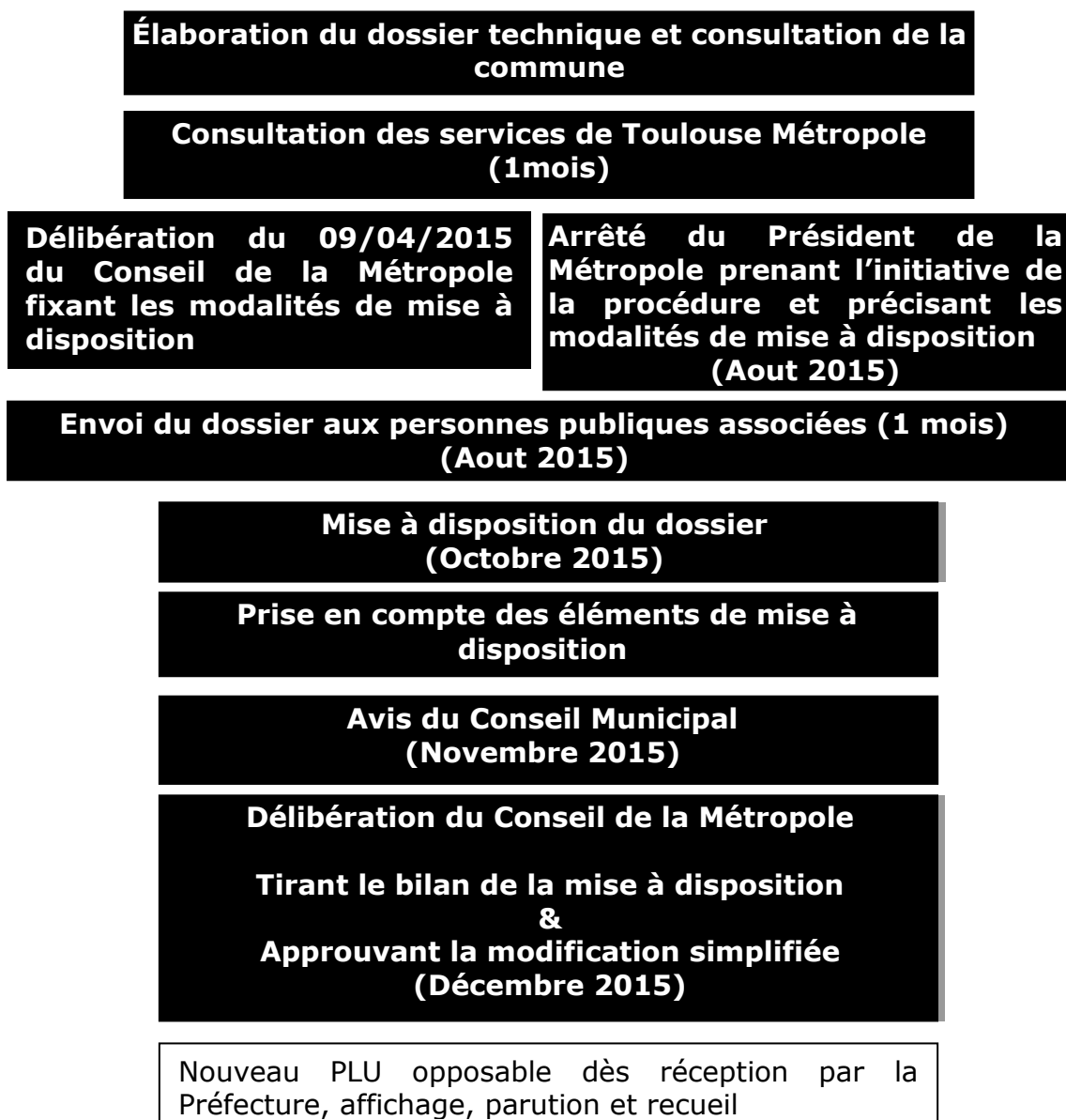
À la suite de cette mise à disposition du dossier au public, le Conseil de la Métropole a tiré le bilan de la mise à disposition et s'est prononcé sur l'approbation de la modification simplifiée le 17 décembre 2015.

## 2.2. NOTIFICATION DU DOSSIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme, le projet de dossier de modification simplifiée du PLU a été notifié avant le début de la mise à disposition 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 Départemental 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.,  
Madame la Présidente du Groupement Départemental HLM,  
Monsieur le Maire de Montrabé.

## 2.3. PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU



### 3 - Les objectifs de la première modification simplifiée

Conformément à l'**article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme**, Toulouse Métropole procède, à la demande et en collaboration avec la commune de Montrabé à une modification simplifiée du PLU afin de modifier les règles de stationnement, toiletter le règlement et mettre à jour les annexes.

La procédure de modification simplifiée est prévue dans les cas suivants :

- Rectifier une erreur matérielle ;
- Augmenter, 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 ;
- Diminuer 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
- Supprimer 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 ;
- Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Compte tenu des différents points d'objets détaillés dans la présente notice, la procédure de modification simplifiée est adaptée.



Type de modification	Éléments concernés
<b>Objectif 1 : Adaptation des règles de stationnement AUE3 (article 12)</b>	
<p>Adaptation des règles de stationnement de la zone de Marignac (AUE3) en réduisant le ratio exigé pour le stationnement des commerces à <b>1 place/30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b></p> <p>Cette disposition s'inscrit dans les objectifs de la loi ALUR (Article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) et vise à optimiser le stationnement exigé au regard du fonctionnement urbain et de l'environnement.</p> <p>Intégration d'une règle liée au stationnement des bicyclettes et deux roues motorisés</p>	Règlement écrit
<b>Objectif 2 : Toilettage réglementaire</b>	
<p>Simplification et harmonisation des règles concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) et le stationnement (article 12) dans les zones à vocation d'habitat.</p> <p>Précision de la règle relative aux logements de fonction dans les zones à vocation économique (UE, AUE)</p> <p>Actualisation due au contexte législatif : Application de la loi ALUR : suppression des articles 5 et 14, mise à jour des références législatives et remplacement de SHON/SHON par Surface de Plancher</p> <p>Toilettage des Emplacements Réservés</p>	Règlement écrit + Règlement Graphique + Tableau des emplacements réservés
<b>Objectif 3 : Mises à jour</b>	
<p>Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre : mise à jour des annexes et du plan de zonage</p> <p>Actualisation du fond cadastral du plan de zonage</p> <p>Notice Déchets : mise à jour de l'annexe sanitaire</p> <p>Périmètre soumis au Droit de Préemption Urbain</p>	Règlement écrit + Règlement Graphique + Annexe(5c) Annexe 5b4 Annexe 5j



## **2 - MODIFICATIONS/OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUES**

## Objectif 1 : Adaptation des règles de stationnement de la zone AUE3 de Marignac

### 1) Adaptation de la règle pour le stationnement des véhicules

#### Champ d'application de la procédure

L'article 12 de la **zone AUE 3** régit les règles de stationnement sur **le secteur de Marignac (9,24 hectares)**. Ce secteur est destiné à recevoir **des activités de services et de commerces de proximité**. Il a fait l'objet d'une notice de prise en compte de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) et d'une orientation d'aménagement.

La commune envisage d'accueillir un projet de moyennes surfaces commerciales (restauration, jardinage, équipements de la maison et personnes) et la création d'une maison de santé. Ces activités sont complémentaires avec le supermarché situé à proximité immédiate et permettront la création d'un pôle de commerce de proximité fournissant à la population une offre commerciale satisfaisante et évitant ainsi l'évasion commerciale vers d'autres secteurs.

Ce projet permettra le confortement du pôle commercial de la commune de Montrabé dans le respect des prescriptions du SCOT en terme de niveau d'offre, d'implantation dans l'agglomération, de polarisation des équipements et de continuité avec le noyau urbain (le site est à 500 m du centre bourg), ainsi que de desserte par des modes alternatifs à la voiture individuelle.

Cependant, le règlement actuel du PLU qui prévoit la réalisation **d'une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de surface de vente** s'avère trop consommateur de foncier pour permettre la réalisation d'un projet cohérent au regard :

#### 1) de la configuration du site

Le site et sa morphologie ne permettent l'aménagement que d'un nombre réduit de places de parking. En effet, la superficie du terrain et sa situation contrainte entre la RD112 et rivière Sausse qui l'impacte d'un risque d'inondabilité d'aléa faible à fort invite à rationaliser les surfaces imperméabilisées dédiées au stationnement. L'emprise du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 juin 2004 contraint considérablement l'aménagement du site (cf. carte ci-dessous) et incite à une économie de superficie du projet.

#### 2) de la desserte du site en transport en commun et par les modes doux

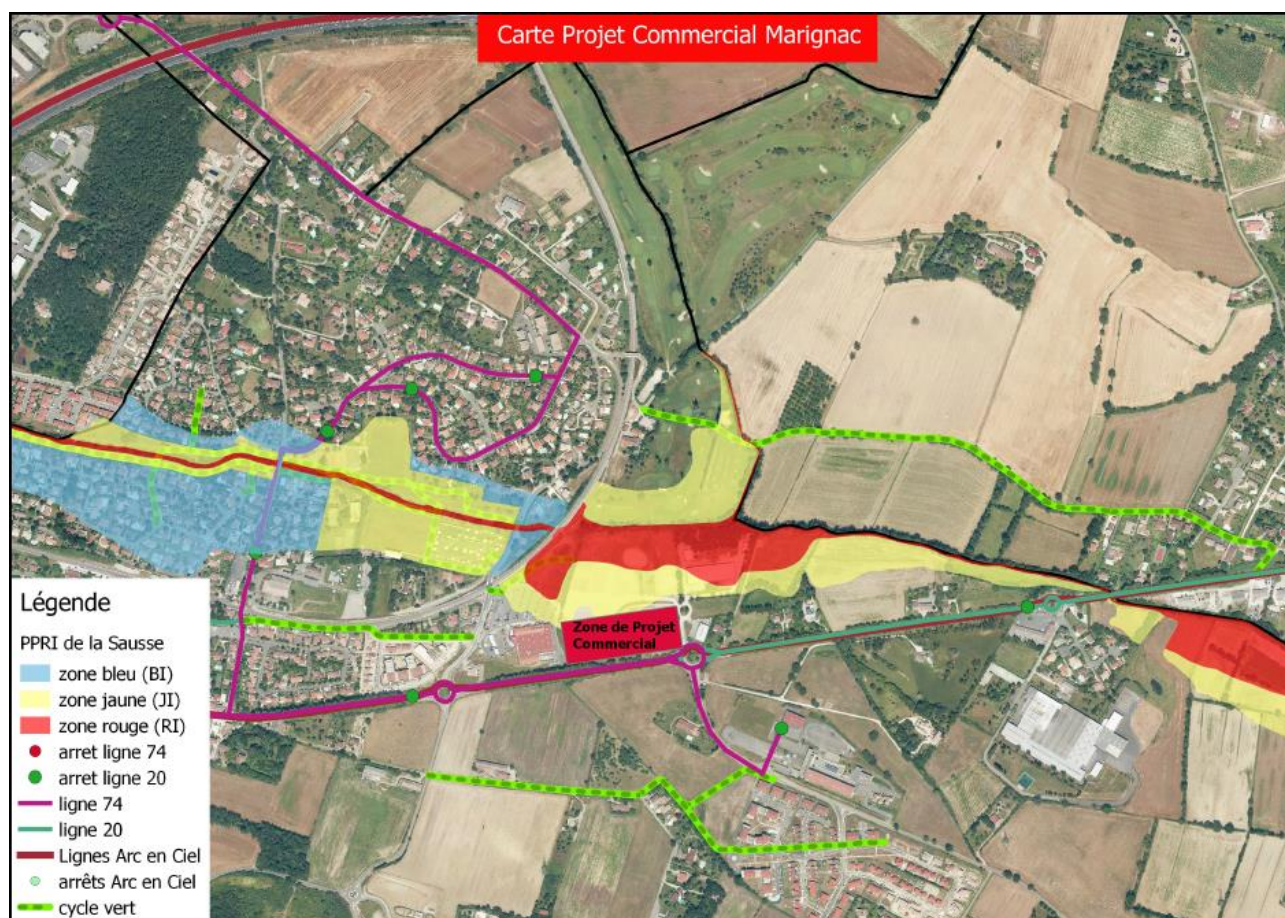
Le futur site commercial de Marignac dispose d'une desserte importante par les transports en communs : les lignes Tisséo 20 et 74 relient le rond-point au centre-ville de la commune. De plus, le réseau cyclable existant sera maillé par la desserte en mode doux prévue dans l'orientation d'aménagement du secteur. Cette bonne desserte incite la procédure actuelle d'adaptation du PLU à revoir à la baisse le nombre de places de stationnement.

#### 3) de la nouvelle réglementation, et notamment de la loi ALUR

La loi ALUR impose la réduction du nombre de places de parking. Elle intègre désormais dans **l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme** une disposition relative à la surface maximale attribuée aux places de stationnement, afin de limiter la consommation foncière des terres et favoriser l'utilisation de transports en commun.

Article L111-6-1 du Code de l'Urbanisme:

« L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, **ne peut être supérieure aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce** ».



## Modification du règlement écrit

Le PLU actuel prévoit donc la création d'une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente pour le commerce, les équipements hôteliers et la restauration.

Or, l'application de cette règle à un projet à dominante commerciale de l'ordre de 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, représente environ 1 000 places de stationnement à réaliser. Les dimensions « classiques » d'une place de stationnement étant de 5 m de long par 2,5 m de large soit 12,5 m<sup>2</sup>, la surface dédiée au stationnement (théorique) avec le règlement actuel représenterait 12 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ce qui dépasse largement les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

**En conséquence**, il est proposé de modifier le règlement écrit de la zone AUE 3 pour prévoir **1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher** pour le commerce, les équipements hôteliers et la restauration.

En outre, il paraît pertinent de remplacer la notion de surface de vente pour les commerces par celle de surface de plancher. Cette unité de mesure est davantage appropriée pour les projets commerciaux où les réserves et annexes diverses ne sont pas prises en compte dans la mesure de la surface de vente.

**Ainsi, la surface dédiée au stationnement (théorique) avec le règlement modifié représenterait** pour un centre commercial de l'ordre de 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, **environ 333 places et 4162,5m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

Cette réduction par 3 du ratio dédié au stationnement pour les activités de commerces permet de respecter les objectifs de la loi ALUR et de ne pas dépasser les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. En permettant d'économiser 8 000 m<sup>2</sup> de foncier, la modification envisagée s'inscrit également dans l'esprit du nouvel art. L 752-6 du code de commerce, définissant les critères au vu desquels les projets commerciaux peuvent être autorisés, notamment son alinéa 1°, b :

Article L752-6 (modifié par la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

*« I. L'autorisation d'exploitation commerciale mentionnée à l'article L. 752-1 est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale ou, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme intercommunaux comportant les dispositions prévues au dernier alinéa de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme.*

*La commission départementale d'aménagement commercial prend en considération :*

*1° En matière d'aménagement du territoire :*

- a) La localisation du projet et son intégration urbaine ;*
  - b) La consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement ;*
  - c) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral ;*
  - d) L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone ;*
- (...) »*

Néanmoins, le futur projet commercial assura à ses clients une offre suffisante aux besoins en terme de stationnement. En effet, il disposera d'un parking commun aux différentes moyennes surfaces. Cette mutualisation du stationnement incite à la réduction du nombre de places prévues car la baisse de fréquentation d'une des cellules commerciales permettra de répondre à un éventuel surcroît de fréquentation d'une autre, notamment en fonction de l'alternance des horaires d'ouvertures (restauration le soir/magasins la journée).

En outre, le secteur de Marignac est inscrit dans le périmètre de l'amendement Dupont défini à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des grandes voies de communication, et surtout des entrées de ville. Il fait également l'objet d'une orientation d'aménagement établissant les principes d'implantation des bâtiments, d'accès et de desserte et de paysagement du site en lien avec son environnement.

La réduction du nombre de places de stationnement dans le règlement écrit n'impacte nullement le projet envisagé le long de la RD112 dans l'étude Amendement Dupont et l'orientation d'aménagement spécifique à ce secteur.

Ainsi, l'accessibilité du site n'est pas réduite et la modification aura un impact plutôt positif sur l'environnement (optimisation des modalités des déplacements, limitation des surfaces imperméabilisées pour le stationnement, ...).

## Règlement modifié

### **ARTICLE AUE<sub>3</sub> 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de ~~surface hors-œuvre nette~~, surface plancher
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions.

La zone principale de stationnement sera située à l'arrière des bâtiments, considéré depuis la RD112, conformément au schéma de principe de **l'étude L.111.1.4 Marignac** (pièce 3c du dossier de PLU)

#### **1 - Habitations**

Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante à l'habitation.

#### **2 - Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface plancher ~~hors-œuvre nette~~.

#### **3 - Commerces**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de ~~surface de vente~~ surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour le public par ~~10~~ 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors-œuvre nette~~, affectée à la vente.

#### **4 - Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour ~~10-30~~-m<sup>2</sup> de salle de restaurant d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface ~~hors-œuvre nette~~ plancher et une place de stationnement par chambre dans le cas d'hôtel.

#### **5 - Activités**

Pour les établissements industriels et artisanaux, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

#### **6 - Autres constructions ou établissements**

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



## **2) Intégration d'une disposition pour le stationnement des bicyclettes et des deux-roues motorisés**

### **Les raisons amenant à la modification**

L'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme stipule que le règlement du PLU doit fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. Les normes de stationnements imposeront désormais la prise en compte des deux-roues non-motorisés, conformément aux dispositions issues du Grenelle de l'Environnement et de l'entrée en vigueur loi ALUR.

Chaque type de destination défini au Code de l'Urbanisme devra donc, au-delà d'une certaine importance, prévoir des places de stationnement pour les vélos afin d'encourager les usagers à modifier certaines de leurs habitudes en facilitant le recours aux deux-roues. Les seuils proposés s'appuient sur des retours d'expérience dans la mesure où ils font écho aux dispositions réglementaires déjà mise en place sur d'autres communes de Toulouse Métropole.

De plus, la nature et la situation géographique du projet commercial de Marignac incitent à l'instauration d'une règle de stationnement pour les vélos. En effet, le projet commercial (page 12) dispose d'une bonne desserte par les pistes cyclables (réseau cycle vert). D'autre part, la nature du projet (composé essentiellement de commerces de proximité) est en adéquation avec une venue en deux roues.

Enfin, l'aménagement de ces emplacements se fera dans le cadre d'une mutualisation avec les deux roues motorisés.

L'actuelle procédure de modification doit par conséquent réglementer le stationnement pour les vélos et fixer un seuil minimal. Le règlement écrit du PLU prévoit ainsi les modifications réglementaires suivantes :

### **Les modifications apportées au règlement**

#### **En Zone 1AUE3**

#### **2 – Stationnement des bicyclettes et des deux-roues motorisés**

##### **2.1 Pour les constructions à usage de bureaux, hôtelier, industriel, d'entrepôts, de service public ou d'intérêt collectif.**

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 2% (vélos+ deux roues motorisés) de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

##### **2.2 Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher projetée.**

Pour 40 places de stationnement automobiles exigées, une surface supplémentaire équivalente à 12.5m<sup>2</sup> sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues (vélos+ deux roues motorisés). Ces emplacements seront couverts et pourront être regroupés et seront clairement identifiés. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.



## Objectif 2 : Toilettage réglementaire

La commune de **Montrabé** a approuvé sa quatrième et dernière modification de PLU par délibération du Conseil Municipal **le 03 novembre 2010**. Au terme de 5 ans d'application, certaines difficultés sont apparues dans la mise en œuvre des orientations du PLU. Ces points réglementaires doivent être modifiés ou précisés afin de rendre le document opposable plus clair. Il convient également de le modifier pour prendre en compte les évolutions du territoire et du contexte législatif.

### **1) Simplification et harmonisation des règles concernant l'aspect extérieur des constructions (Article 11) et le stationnement (Article 12)**

Certaines dispositions du règlement relatives à l'article 11 doivent faire l'objet de modifications mineures afin d'améliorer la qualité architecturale des constructions et d'uniformiser certaines règles.

- **Faux matériaux (Article 11)**

#### **Champ d'application de la procédure**

Ainsi, la mention relative à l'interdiction de l'utilisation des faux matériaux en façade sera supprimée dans le règlement du PLU pour les zones d'habitation, à savoir les zones UA, UB, UC et UD. Cette suppression est justifiée par une harmonisation des règles sur l'ensemble des zones d'habitation. Cette règle est inadaptée avec l'objectif de traitement architectural harmonieux.

#### **Modification du règlement écrit**

##### **ARTICLE UA-UB-UC-UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

(...)

##### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

~~2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.~~

- **Clôtures (Article 11)**

#### **Champ d'application de la procédure**

La réglementation relative aux clôtures doit également être modifiée sur l'ensemble des zones d'habitation afin d'apporter une cohérence urbanistique. La réglementation relative à la hauteur des clôtures sera par conséquent uniformisée à 1.80 m afin d'apporter une cohérence urbanistique sur toutes les zones d'habitation.

En effet, le règlement actuel fait une différence entre la hauteur des clôtures sur limites séparatives et la hauteur des clôtures le long des voies et emprises publiques pour les zones d'habitation. Cette distinction ne permet pas une cohérence juste et harmonieuse des aménagements autour des constructions.

Cette uniformisation des règles de hauteur des clôtures à 1.80 mètres permettra de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et apportera une cohésion d'ensemble entre les propriétés tout en optimisant le respect de l'intimité entre chaque propriété.

D'autre part, la prescription relative à la hauteur maximale des murs bahuts ne pouvant actuellement dépasser 0.6 mètres le long des voies et emprises publiques sera supprimée, ceci également dans une logique de simplification des règles.

Ces modifications s'appliqueront sur l'ensemble des zones d'habitat à savoir les zones UA-UB-UC et UD.

## **Modification du règlement écrit**

### **ARTICLE UA-UB-UC-UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

6.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser ~~1,60~~ 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . par une rambarde de bois teinté.

~~Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.~~

### **• Harmonisation des règles de stationnement en zone UD (Article 12)**

#### **Champ d'application de la procédure**

En zone UD, le règlement actuel du PLU approuvé prévoit pour les habitations deux places de stationnement par logement dont au moins une devra être close et couverte.

A des fins de simplification de la lecture réglementaire du PLU, la disposition relative à la clôture des places de stationnement couverte pour les habitations sera supprimée. Cette disposition paraît inutile et inappropriée dans sa mise en œuvre. La simple couverture des places de stationnement permet de répondre aux objectifs du PLU et du PADD. De plus, cette suppression permettra d'harmoniser les règles de stationnement concernant les habitations avec les autres zones du règlement.

## Modification du règlement écrit

### ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre nette~~,
- les changements d'affectation des constructions.

#### **1 – Stationnement automobile**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction.

##### **1.1. Habitations**

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont au moins une devra être ~~close-et~~ couverte. Pour toutes les opérations nouvelles comprenant plusieurs logements, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

##### **1.2. Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

##### **1.3. Commerces**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre nette~~, affectée à la vente.

##### **1.4. Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration d'au moins 100 m<sup>2</sup> et une place de stationnement par chambre.

##### **1.5. Activités**

Pour les établissements autorisés en application de l'article UD 1 il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

##### **1.6. Etablissements hospitaliers**

(...)

## **2) Précision de la règle relative aux logements de fonction en zone UE et AUE3**

### **Champ d'application de la procédure**

La **zone UE** à vocation d'accueil d'activités diverses compte plusieurs parcs d'activités dont le parc d'activités du Terlon (9.37 hectares) et la zone d'activités de Bel Souleil (10.31 hectares).

La **zone AUE 3** sera destinée à recevoir exclusivement des activités de services et de commerces de proximité sur le secteur de Marignac.

La vocation de ces deux zones n'est pas d'accueillir des logements. L'habitat n'est pas autorisé, excepté celui lié à la fonction du gardiennage. Les constructions à usage d'habitation sont réglementées à **l'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

*« Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et quelles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés, dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale de 150 m<sup>2</sup>. »*

Dans une logique d'harmonisation avec les **zones AUE1 et AUE2**, également à vocation d'accueil d'activités économiques, et d'encadrement strict des autorisations de construction de logements afin de ne pas compromettre la nature de la zone qui est, pour rappel, le développement d'activités économiques, **la limite affectée aux logements de fonction sera réduite à une surface de plancher de 50m<sup>2</sup> sur les zones UE et AUE3.**

## Modification du règlement écrit

### ARTICLE UE AUE<sub>3</sub> 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. L'urbanisation de la zone ne pourra être autorisée que sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et d'étude de la zone L.111-1-4 et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc. ),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés, dans la limite d'une surface ~~plancher hors-œuvre nette globale de 150m<sup>2</sup>~~ 50m<sup>2</sup>.

### ARTICLE UE- AUE<sub>3</sub> 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc. ),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés, dans la limite d'une surface ~~plancher hors-œuvre nette globale de 150~~ 50m<sup>2</sup>.

### **3) Actualisations dues au contexte législatif : application de la loi ALUR (suppression des article 5 et article 14), mise à jour des références au Code de l'Urbanisme**

- **La suppression "formelle" du C.O.S (article 14) et de l'article 5 (caractéristiques de l'unité foncière)**

#### **Contexte et champ d'application**

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a notamment modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme en supprimant le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le Plan Local d'Urbanisme.

**Entrée en vigueur le 27 mars dernier et d'application immédiate, la suppression du COS et de la possibilité de fixer des tailles minimales de terrain doit être prise en compte** dans les documents en vigueur, comme c'est le cas à Montrabé, par le biais de la procédure actuelle de modification simplifiée.

Pour l'heure, en l'absence de décret, la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains ne remet pas en cause la structure réglementaire par article des documents d'urbanisme. Les articles 5 et 14 continuent donc d'exister sans qu'il leur soit possible de définir de règles spécifiques concernant les deux dispositions supprimées. En conséquence il s'agira donc de supprimer les dispositions précédemment mises en place sans pour autant faire disparaître les articles. **Cette modification touche toutes les zones concernées par le Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** à savoir les zones **UB, UC, UD, AUE1, AUE4, AUE5**.

Concernant l'article 5 intitulé Caractéristiques des Terrains, il en est de même concernant sa suppression. Seules les zones UC et UD, A et N étaient réglementées. La suppression de l'article 5 du règlement s'applique également.

Suite à l'approbation de la loi ALUR, Toulouse Métropole a engagé une démarche d'accompagnement auprès des communes afin d'identifier les territoires susceptibles de connaître une densification non maîtrisée. A l'occasion de groupes de travail dédiés, Toulouse Métropole et les communes ont partagé une analyse réglementaire des impacts prévisibles au regard des autres règles du PLU et leur retour d'expériences. En complément, le travail technique réalisé dans le cadre de la modification-prorogation du PLH a permis d'identifier le potentiel foncier disponible en zone urbaine.

Concernant la commune de Montrabé, l'analyse technique qui s'appuie sur la présence d'autres règles du PLU (hauteur, emprise au sol, proportion d'espaces verts), des disponibilités foncières réduites en zone urbanisée et la configuration du parcellaire montre que la suppression du COS aura des effets maîtrisables et compatibles avec les densités préconisées par le SCOT en ville intense et en développement mesuré. En outre la commune n'a pas observé de demandes d'autorisation d'urbanisme incohérentes avec l'environnement des quartiers urbains. Aussi il n'a pas été jugé nécessaire d'ajuster les règles du PLU.

Si la situation devait évoluer, l'ensemble des règles définissant la constructibilité seraient alors réexaminées et éventuellement modifiées dans le cadre de l'élaboration du PLUIH.

Commune	Zone	Vocation	ARTICLE 5	ARTICLE 14	Article 9	Article 10	Article 13
<b>MONTRABE</b>	<b>UA</b>	Mixte	Néant	Néant			
<b>MONTRABE</b>	<b>UA a</b>	Mixte	Néant	Néant			
<b>MONTRABE</b>	<b>UB</b>	Mixte	Néant	0,35	30 %	7 m	au moins 30 % de l'UF doit être en jardin pour opération d'ensemble de plus de 1 ha, 1000 m² d'EV mini par tranche de 40 m² de lot ou de SP
<b>MONTRABE</b>	<b>UB a</b>	Mixte	Néant	Néant			
<b>MONTRABE</b>	<b>UC</b>	Mixte	Néant	0,25	25 %	7 m	au moins 40 % de l'UF doit être en jardin pour opération d'ensemble de plus de 1 ha, 1000 m² d'EV mini par tranche de 40 m² de lot ou de SP
<b>MONTRABE</b>	<b>UC a</b>	Mixte	1000 m²	0,2	20 %	7 m	au moins 50 % de l'UF doit être en jardin pour opération d'ensemble de plus de 1 ha, 1000 m² d'EV mini par tranche de 40 m² de lot ou de SP
<b>MONTRABE</b>	<b>UD</b>	Mixte	2500 m² si ANC	0,15 (0,10 si ANC)	20 %	6 m	au moins 40 % de l'UF doit être en jardin pour opération d'ensemble de plus de 1 ha, 1000 m² d'EV mini par tranche de 50 m² de lot ou de SP
<b>MONTRABE</b>	<b>UE</b>	Activité	Néant	Néant			
<b>MONTRABE</b>	<b>AUE1</b>	Activité	Néant	0,45	Néant	8 à 15 m	Mini 20 % d'espaces verts
<b>MONTRABE</b>	<b>AUE2</b>	Activité	Néant	Néant			
<b>MONTRABE</b>	<b>AUE3</b>	Activité	Néant	Néant			
<b>MONTRABE</b>	<b>AU4</b>	Mixte	Néant	0,25	Néant	7 à 13,5 m	Mini 30 % d'espaces verts
<b>MONTRABE</b>	<b>AU5</b>	Mixte	Néant	0,15	20 %	6 m	au moins 40 % de l'UF doit être en jardin pour opération d'ensemble de plus de 1 ha, 1000 m² d'EV mini par tranche de 50 m² de lot ou de SP
<b>MONTRABE</b>	<b>AU6</b>	Mixte	Néant	Néant			

## Les modifications apportées au règlement d'urbanisme

### ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~Pour le secteur UCa, la surface de l'unité foncière des constructions nouvelles est de 1000 m<sup>2</sup>.  
En outre, dans le secteur UCa, dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du Code de l'Urbanisme), cette règle s'applique à l'unité foncière de l'opération ainsi qu'aux lots et à chaque terrain issu de division foncière.~~

NEANT

### ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~Dans le cas où l'assainissement autonome est nécessaire, la surface de l'unité foncière des constructions nouvelles est de 2500 m<sup>2</sup>.~~

NEANT

### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~Une surface minimum de 2500 m<sup>2</sup> est exigée si un dispositif d'assainissement autonome est nécessaire.~~

NEANT

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~Une surface minimum de 2500 m<sup>2</sup> est exigée si un dispositif d'assainissement autonome est nécessaire.~~

NEANT

### ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~1. En UB, le C.O.S. est fixé à 0,35.~~

~~1. En UB a, Néant.~~

NEANT



#### ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~Le C.O.S. est fixé à 0,25~~

Dans le secteur UCa,

~~Le C.O.S. est fixé à 0,20~~

~~afin d'assurer un contrôle du COS sur les parcelles divisées depuis moins de 10 ans, il sera fait application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du Code de l'Urbanisme), cette règle s'applique à l'unité foncière de l'opération ainsi qu'aux lots et à chaque terrain issu de division foncière.~~

NEANT

#### ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~En UD, le C.O.S. est fixé à 0,15, sauf si l'assainissement autonome est utilisé, dans ce cas le COS sera de 0,10~~

~~Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.~~

NEANT

#### ARTICLE AUE1 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

~~COS = 0.45~~

NEANT

#### ARTICLE AU4 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Le C.O.S. de la zone AU<sub>4</sub> est fixé à 0,25.~~

~~Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif~~

NEANT

#### ARTICLE AU5 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Le C.O.S. de la zone AU<sub>5</sub> est fixé à 0,15.~~

~~Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.~~

NEANT

- **Mise à jour des références au Code de l'Urbanisme**

Est remplacé dans tout le règlement écrit :

- La référence à **l'article L.123-1-7°** remplacée par **l'article L 123-1-5-III, 2°** du Code de l'Urbanisme concernant le bâti de caractère à protéger.
- La référence à **l'article L.123-1-16°** remplacée par **l'article L 123-1-5-II, 4°** du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes pour l'accueil de logements sociaux.
- La référence à **l'article L.123-1** remplacée par **l'article L 123-1-9** du Code de l'Urbanisme concernant les adaptations mineures.
- La référence à **la SHON (Surface Hors Œuvre Nette)** remplacée par **« surface de plancher »**. La notion de surface de plancher Hors œuvre est supprimée par ordonnance du 16 novembre 2011.
- La référence à la **«Communauté d'Agglomération** » est remplacée par **« Toulouse Métropole »**.
- A l'article 4 des dispositions générales du Règlement écrit, « Adaptations mineures », l'article L123-1 du Code de l'urbanisme est mis à jour L123-1-9.
- La **référence au « permis de lotir »** est supprimée et remplacée par celle au **« permis d'aménager»**.

#### **4) Toilettage des Emplacements Réservés**

La modification simplifiée du PLU intègre une mise à jour (suppression, suppression partielle) des emplacements réservés présents sur le règlement graphique du PLU.

##### **Emplacement réservé n°4**

L'**emplacement réservé n°4** intitulé rectification du virage au Rivalet est au bénéfice du département et représente une surface de 900m<sup>2</sup>. Ne correspondant plus à aucun projet à l'étude par les services départementaux, il sera supprimé dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, conformément au courrier en date du 25 septembre 2015 reçu en réponse à la notification des Personnes Publiques Associées (PPA).

##### **Emplacement réservé n°33**

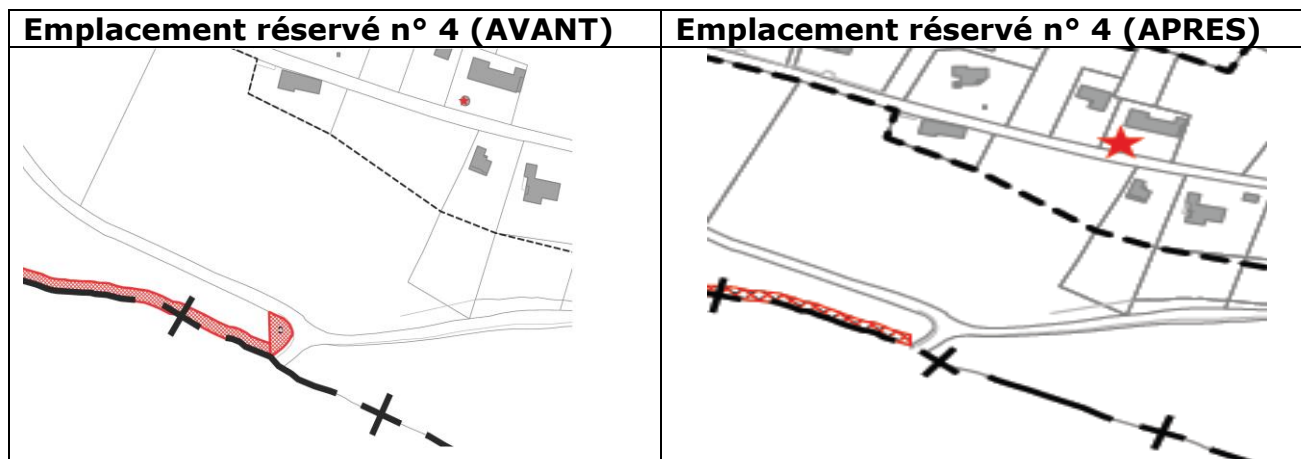
Cet **emplacement réservé** a pour objet la création d'un cheminement piétons/cycles : chemin de Borde Haute-Mairie. D'une superficie de 3 500 m<sup>2</sup>, il sera partiellement supprimé dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée. En effet, seule une partie du jusqu'à la RD70 et peut logiquement être supprimée du règlement graphique ainsi que de la liste des Emplacements Réservés (document n° 5)

##### **Emplacement réservé n°34bis**

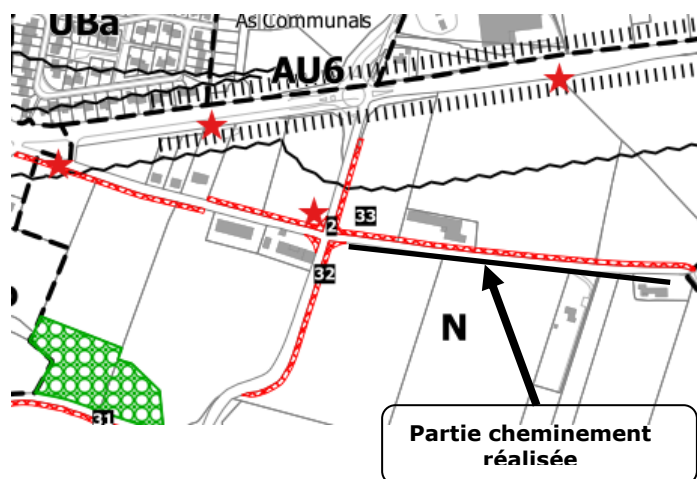
Cet **emplacement réservé** a pour destination la création d'un cheminement en bord de Sausse. La commune de Montrabé est désormais propriétaire d'une partie des terrains, ce qui justifie la suppression de l'emplacement réservé, seulement pour la partie 34b.

##### **Emplacement réservé n°50**

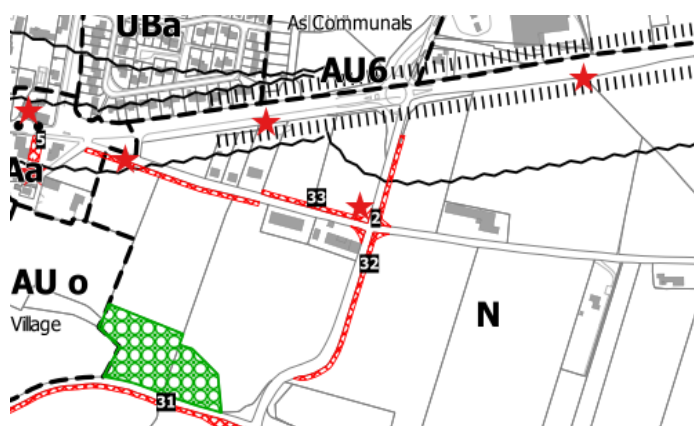
Cet **emplacement réservé** a pour destination la création d'équipements de sports et de loisirs. D'une superficie de 11 000m<sup>2</sup> et le projet étant réalisé, sa suppression totale est d'actualité.



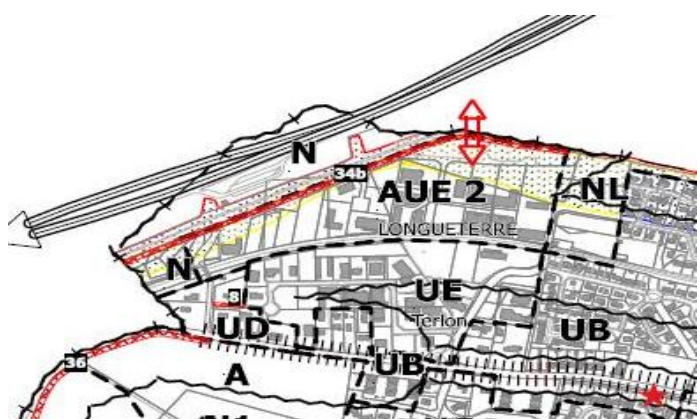
**Emplacement réservé n° 33 (AVANT)**



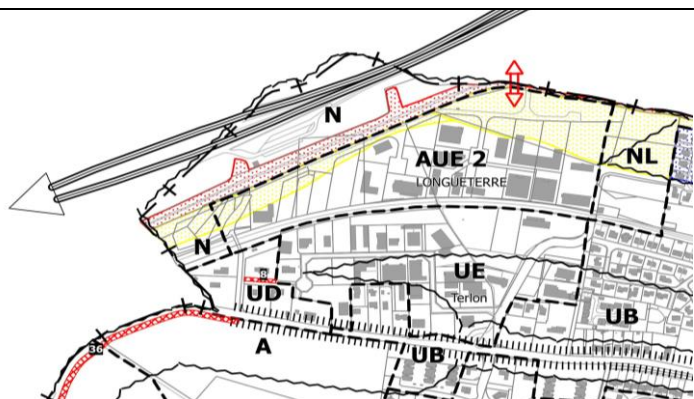
**Emplacement réservé n° 33 (APRES)**



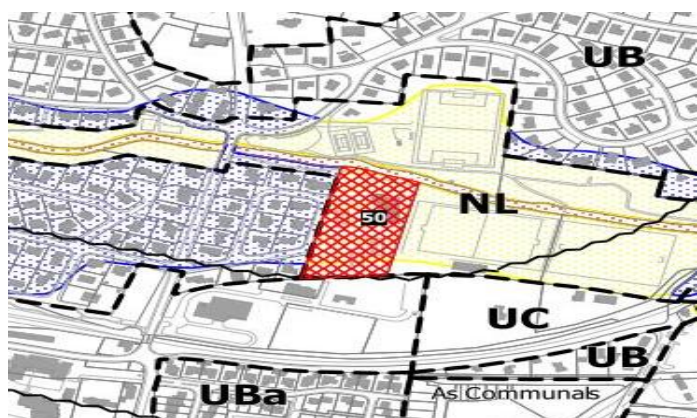
**Emplacement réservé n° 34bis (AVANT)**



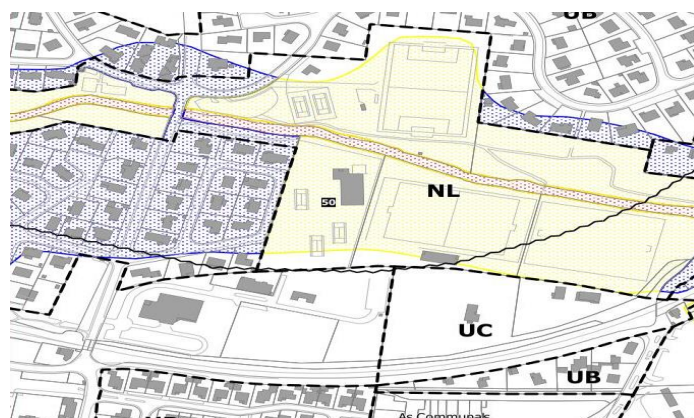
**Emplacement réservé n° 34bis (APRES)**



**Emplacement réservé n° 50 (AVANT)**



**Emplacement réservé n° 50 (APRES)**





## I - LES EMPLACEMENTS RESERVES A LA VOIRIE

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
2	Aménagement du carrefour RD70 / Chemin de Borde Haute	Commune	454 m²
3	Elargissement de la RD59	Département	5 500 m²
4	<del>Rectification du virage au Rivalet</del>	<del>Département</del>	<del>900 m²</del>
5	Accès à la place de la Mairie	Commune	300 m²
8	Création d'un futur accès entre Sansas et parc d'activités du Terlon	Commune	800 m²
9	Création du futur accès à la zone Marquette	Commune	500 m²

## II - LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX CHEMINEMENTS PIETONS ET PISTES CYCLABLES

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
31	Création d'un cheminement avec arbres d'alignement ; chemin des Crêtes	Commune	1 500 m²
32	Création d'un cheminement avec arbres d'alignement ; sur RD70 Cimetière-Voie ferrée	Commune	3 000 m²
33	<del>Création d'un cheminement avec arbres d'alignement ; chemin de Borde Haute-Mairie</del>	<del>Commune</del>	<del>3500m²</del> <del>1685m²</del>
34	<del>Création d'un cheminement en bord de Sausse</del>	<del>Commune</del>	<del>30 000m²</del> <del>8 585m²</del>
35	Création d'un cheminement en bord de Seillonne et Gazel	Commune	20 000 m²
36	Création d'un piétonnier secteur Brunel le long de la RD112	Commune	5 123 m²

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
50	<del>Equipement de sports et de loisirs</del>	<del>Commune</del>	<del>11 000m²</del>

## **Objectif 3 : Mises à jour**

### **1)Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre**

L'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne du 23/12/2014, révisé le classement et remplace l'arrêté du préfectoral du 18/01/2006.

Cette mise à jour concerne aussi :

- **le règlement écrit 4a** : la date de l'arrêté est modifiée dans les dispositions générales

- **le Document Graphique du Règlement 4b2**

Suite à la communication du tracé informatique des zones de bruit impactées par les voies identifiées comme « Voies bruyantes », la représentation graphique de ces secteurs est mise à jour sur le document graphique du règlement 4b. Les informations relatives à ces servitudes seront également consultables dans le document 5.3 des annexes du PLU.

- **l'Annexe 5.d du PLU approuvé**

### **2)Notice déchets urbains**

La présente procédure de modification intègre la notice déchets. Ce document fait état des prescriptions générales relatives aux aires de stockage et de présentation des déchets ménagers, à l'accessibilité et à la circulation inhérentes à l'exécution du service de collecte des déchets. Cette notice sera intégrée à l'annexe 5b4 du PLU modifiée.

### **3)Actualisation du fond cadastral du plan de zonage**

La présente procédure de modification intégrera également le fond cadastral mis à jour sur le plan de zonage du PLU modifié.

### **4)Mise à jour du Droit de Préemption Urbain**

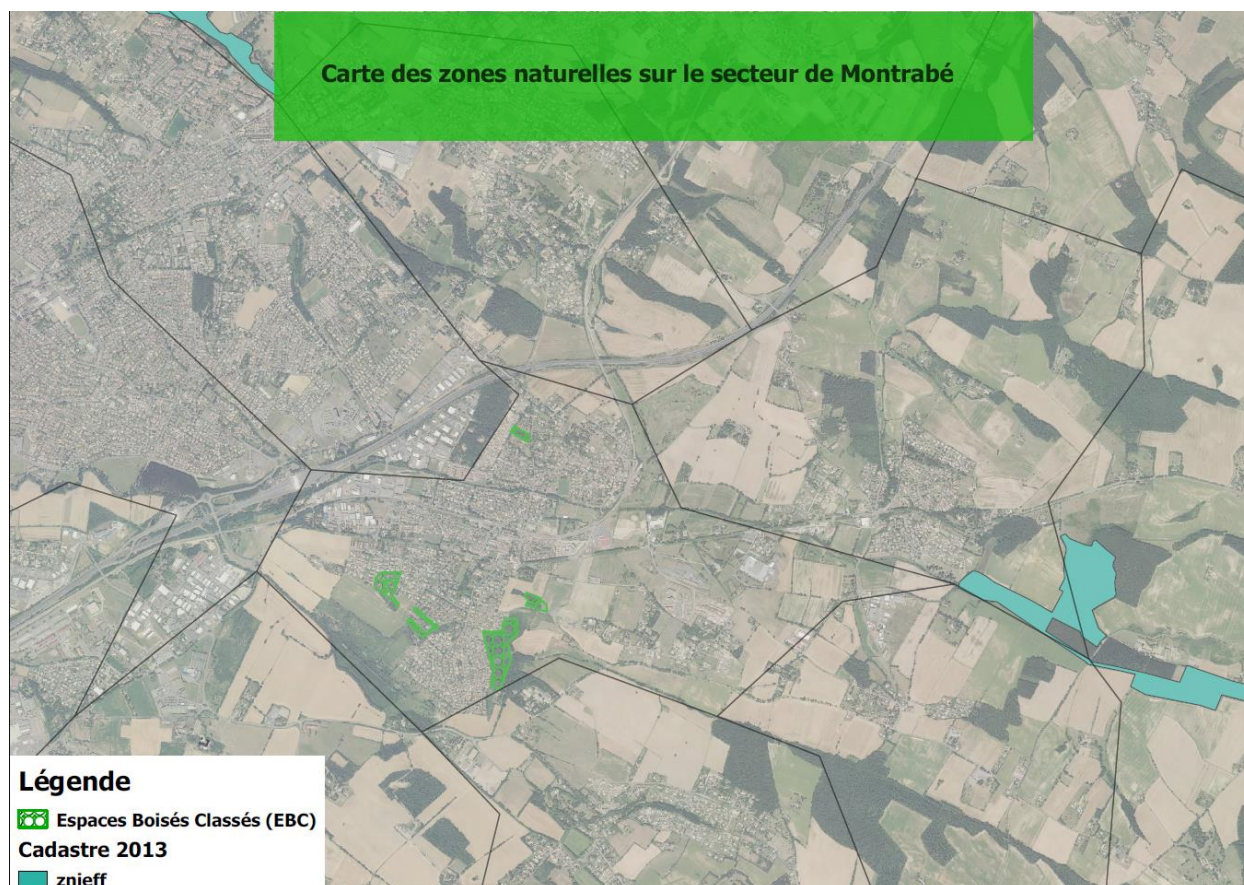
Par délibération du 3 décembre 2015, Toulouse Métropole a institué un droit de préemption urbain(DPU) sur les zones urbaines dites « U » et à urbaniser dites « AU » de la commune de Montrabé. Par conséquent, il convient de mettre à jour l'annexe 5j du PLU concernant les périmètres soumis au droit de préemption urbain.

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



La commune de Montrabé n'est pas concernée, sur la totalité de la commune par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.

Le projet de modification simplifiée du PLU ne donne pas de nouveaux droits à construire ou de nouvelles règles de construction pouvant impacter les sites Natura 2000.



## ⇒ Incidences du projet de 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU sur l'environnement

### **Objectif 1: Adaptation des règles de stationnement de la zone AUE3**

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative sur le plan environnemental. Au contraire, la réduction du nombre de places prévues répond à l'esprit de la loi ALUR qui cherche à limiter l'emprise des places de stationnement sur les projets commerciaux. D'autre part, cette réduction du nombre de places permet une adaptation du projet aux contraintes naturelles du site et notamment le classement d'une partie en zone PPRI.

### **Objectif 2 : Toilettage réglementaire**

#### **Évolution réglementaire de l'article 2 (Logements de fonction)**

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative sur le plan environnemental

#### **Évolution réglementaire de l'article 11 (aspect extérieur des constructions)**

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative sur le plan environnemental

#### **Évolution réglementaire de l'article 5 (Caractéristiques de l'unité foncière)**

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative sur le plan environnemental

#### **Évolution réglementaire de l'article 14 ( loi ALUR : suppression du COS)**

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative sur le plan environnemental

### **Objectif 3: Mises à jour**

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative sur le plan environnemental



## **4 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIÉS**

## **4 – PIECES REGLEMENTAIRES**

**4.a. Règlement écrit**

**4.b. Règlement graphique**

**4.c. Liste des emplacements réservés**

## **5 – ANNEXES**

**5b4. Notice Déchets Urbains**

**5.c Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre**

**5.j.Périmètres soumis au droit de préemption urbain**