

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



Saint-Orens de Gameville

# Plan Local d'Urbanisme

**1<sup>ère</sup> Modification du PLU**  
**approuvée par DCM du 14/04/2016**

**1 – Rapport de présentation**  
**Notice explicative**

 **Saint-Orens  
de Gameville**

**aua / t**

**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)



# TABLE DES MATIERES

<b>1. Cadre réglementaire.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Historique du document d'urbanisme.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2. Cadre législatif .....</b>	<b>7</b>
▶ Champ d'application de la procédure de modification .....	7
▶ Déroulement de la procédure .....	8
<b>1.3. Les objectifs assignés à la première modification du P.L.U. « Toulouse Métropole – Commune de Saint-Orens-de-Gameville » .....</b>	<b>10</b>
▶ Une actualisation nécessaire du document d'urbanisme.....	10
▶ Méthodologie .....	14
▶ Une procédure adaptée aux objectifs émis.....	14
<b>2. Les changements apportés au document d'urbanisme .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1. Mise à jour et actualisation des dispositions réglementaires ayant évoluées depuis l'approbation du PLU.....</b>	<b>15</b>
2.1.1. Actualiser les références au Code de l'Urbanisme .....	15
2.1.2. Mettre en cohérence la rédaction du règlement avec les objectifs émis par la loi Alur en matière de stationnement « vélo » .....	16
▶ Une différence de terminologie.....	16
▶ Les modifications apportées au règlement d'urbanisme .....	17
2.1.3. Le classement des « voie bruyantes », mise à jour des annexes (5.3.4) .....	17
▶ Mise à jour des annexes .....	17
▶ Les modifications apportées au règlement graphique .....	17
▶ Les modifications apportées au règlement écrit .....	17

<b>2.2. Traduire et prendre en compte la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)</b>	<b>19</b>
2.2.1. La suppression "formelle" du C.O.S.	19
▸ Contexte et champ d'application	19
▸ Les modifications apportées au règlement d'urbanisme	19
2.2.2. Le cas particulier de la zone UC, un besoin d'encadrement	20
▸ Une disparition progressive du COS dans le règlement d'urbanisme de la commune	20
▸ Evaluer les incidences de la suppression du C.O.S. : Eléments de méthode	20
▸ La suppression du COS en zone UB, quel impact réglementaire ?	22
▸ La suppression du COS en zone UC, quel impact réglementaire ?	24
<b>2.3. Lever les périmètres de gel des secteurs « Centre-Ville », « Bousquet » et « Firmis »</b>	<b>27</b>
2.3.1. « Centre-ville »	28
▸ 2013 : les raisons ayant amenées à la définition du périmètre (extrait du rapport de présentation du PLU p.276)	28
▸ 2015 : état des lieux	28
▸ Les modifications apportées au règlement graphique	31
▸ Les modifications apportées au règlement écrit	32
2.3.2. « Firmis »	33
▸ 2013 : les raisons ayant amené à la définition du périmètre (extrait du rapport de présentation du PLU p.277)	33
▸ 2015 : état des lieux	33
▸ Principes et conditions d'aménagement du secteur « Firmis »	33
▸ La compatibilité au SCoT de la Grande Agglomération toulousaine	34
▸ Mise en place d'une Orientation d'aménagement et de Programmation	34
▸ Les modifications apportées au règlement graphique	35
▸ Les modifications apportées au règlement écrit	36
2.3.3. « Le domaine du Bousquet »	38
▸ 2013 : les raisons ayant amené à la définition du périmètre (extrait du rapport de présentation du PLU p.277)	38
▸ 2015 : état des lieux	38
▸ Principes et conditions d'aménagement du secteur « Bousquet et Pradelle »	39
▸ La compatibilité au SCoT de la Grande Agglomération toulousaine	39
▸ Mise en place d'une Orientation d'aménagement et de Programmation commune aux secteurs de Bousquet et Pradelle	40
▸ Les modifications apportées au règlement graphique	41
▸ Les modifications apportées au règlement écrit	41

<b>2.4. Des points réglementaires « à régulariser » .....</b>	<b>43</b>
2.4.1. Pour les habitations existantes en zone A et N , autoriser les extensions et les annexes, en application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.....	43
▸ Contexte réglementaire.....	43
▸ Les modifications apportées au règlement écrit .....	43
2.4.2. Le secteur de Bruyer (Tachou) .....	45
▸ Contexte réglementaire.....	45
▸ Les modifications apportées au règlement graphique .....	46
▸ Les modifications apportées au règlement écrit .....	47
▸ Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	57
2.4.3. Régulariser la situation des habitations situées au lieu-dit « La Maymie » .....	58
▸ Une erreur au règlement graphique .....	58
▸ Les modifications apportées au règlement graphique. ....	58
<b>2.5. Ajuster le règlement d'urbanisme après deux ans d'application et prendre en compte l'évolution du projet urbain .....</b>	<b>59</b>
2.5.1. Des corrections et mises à jour relevant d'erreurs dans la rédaction du règlement écrit .....	59
▸ Correction d'une erreur matérielle à l'article UB2 .....	59
▸ Mettre en cohérence les articles UA6 et UB6 .....	59
2.5.2. Des ajustements à la marge pour favoriser la lisibilité et la compréhension du règlement écrit .....	61
▸ Actualiser les références à l'intercommunalité .....	61
▸ Intégrer les périmètres des Monuments Historiques au règlement graphique .....	61
▸ Clarifier la rédaction de l'article N2 concernant les équipements autorisés dans les secteurs N1 et N2 .....	62
▸ Articles 2 : clarifier les dispositions relatives aux équipements publics et aux ouvrages techniques .....	62
▸ Articles 3 : définir la largeur minimale des voies non ouvertes à la circulation publique.....	65
▸ Article 7 prendre en compte les toits terrasses concernant les hauteurs admises sur limites séparatives .....	65
▸ Article UA7 : « prescriptions particulières » et « prescriptions générales » .....	66
▸ Articles 10 : préciser la règle relative aux hauteurs.....	67
▸ Article 13 de la zone AUC : préciser la règle relative aux bassins de rétention paysagers .....	67
2.5.3. Adapter les règles à l'évolution du projet urbain de la commune.....	68
▸ Articles UD1 et UD2 : permettre les activités liées (et complémentaires) au cimetière en zone UD .....	68
▸ Articles N2 et N10 : permettre la réalisation d'abris de jardin liés aux jardins familiaux du secteur N1.....	69
▸ Articles 2 : renforcer les exigences émises en matière de mixité sociale ...	69
▸ Articles 6 : supprimer la bande d'implantation le long de la RD2.....	71

▶ Articles 6 : préciser les reculs à respecter par rapport à certaines emprises publiques .....	71
▶ Ajuster les règles de hauteur le long de la RD2 .....	72
▶ Article 11 : les clôtures sur limite séparative .....	73
▶ Article 12 : supprimer la dérogation instaurée pour le secteur UAb .....	73
▶ Article 12 : garantir le maintien des capacités de stationnement .....	74
▶ Article 13 : asseoir l'identité de Saint-Orens sur l'arbre et les richesses écologiques de la nature « ordinaire » .....	74
2.5.4. Adapter le règlement de la zone économique pour en renforcer la vocation ....	76
▶ Supprimer la possibilité de réaliser des logements en zone économique ...	76
▶ Augmenter la constructibilité du secteur .....	76
▶ Adapter les exigences en matière d'espaces libres .....	77
<b>2.6. Mise à jour des emplacements réservés au regard de l'évolution des projets et des objectifs .....</b>	<b>78</b>
2.6.1. Les emplacements réservés à supprimer .....	78
▶ L'emplacement réservé n°26 .....	78
2.6.2. Les emplacements réservés à modifier .....	80
▶ Emplacement réservé n°17 : réduction de l'emprise .....	80
▶ L'emplacement réservé n°32 .....	80
▶ Emplacement réservé n°33 : modifier la destination .....	81
2.6.3. Les emplacements réservés à créer .....	81
▶ Emplacement réservé n°41 : garantir le bon niveau d'équipement de la commune .....	81
▶ Emplacement réservé n°42 et n°43 : renforcer le réseau de cheminement doux .....	82
<b>3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ....</b>	<b>85</b>
▶ Rappel législatif .....	85
▶ Incidences de dispositions réglementaires ayant évolué indépendamment du document d'urbanisme .....	85
▶ Incidences de l'adaptation des règles suite à la disparition du COS .....	86
▶ Lever les périmètres de gel des secteurs « Centre-ville », « Bousquet » et « Firmis » .....	86
▶ Des points réglementaires à régulariser .....	86
▶ Ajuster et adapter le règlement .....	87
▶ Mise à jour des emplacements réservés .....	87

# 1. CADRE REGLEMENTAIRE

## 1.1. Historique du document d'urbanisme

La commune de Saint-Orens-de-Gameville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 30/03/2005, date à laquelle a été approuvé, le Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci succédait alors au Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le document d'urbanisme a par la suite fait l'objet de plusieurs procédures lui ayant permis d'évoluer au regard de l'évolution des projets et objectifs de la commune : 1 mise à jour (2006), 1 révision simplifiée (2009), 3 modifications (2007, 2009 et 2012), 1 modification simplifiée (2011).

Compte tenu de l'évolution du projet urbain, mais également afin de répondre aux exigences du législateur, notamment pour prendre en compte l'entrée en vigueur de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite aussi Loi Grenelle), une procédure de révision générale a été engagée au cours de l'année 2011. Celle-ci a été approuvée par délibération du Conseil de Communauté<sup>1</sup> le 27/06/2013. Celui-ci a fait l'objet d'une procédure de mise à jour approuvée arrêté du président de Toulouse Métropole du 01/04/2014.

C'est ce document que vise à faire évoluer la présente procédure de modification qui s'inscrit donc dans la chronologie du document d'urbanisme de la commune.

## 1.2. Cadre législatif

### ► Champ d'application de la procédure de modification

Si la commune a déjà connu plusieurs procédures de modification du P.L.U. approuvé en 2005 la présente modification présente un certain nombre de spécificités dans la mesure où la modification a fait l'objet, à l'image des autres procédures, d'une redéfinition de son champ d'application. La procédure de modification d'un P.O.S. ou d'un P.L.U. a en effet été redéfinie par l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 et de son décret d'application.

<sup>1</sup> Au 1er Janvier 2009 la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue Communauté Urbaine. Elle a alors acquis de nouvelles compétences, dont celle de l'urbanisme réglementaire (P.L.U. et documents en tenant lieu), une compétence que l'intercommunalité a bien évidemment conservé depuis son passage au statut de métropole le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

En application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme<sup>2</sup>, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont **notamment** pour effet :

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

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

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

### ► Déroulement de la procédure

#### **Contenu du dossier :**

Le dossier devra contenir :

- Une notice de présentation exposant les changements envisagés ;
- Les pièces (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées.

Le dossier devra montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

#### **Notification :**

L'intercommunalité, Toulouse Métropole, compétente en matière d'urbanisme réglementaire, a notifié le dossier de modification, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) désignées à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme.

Les avis émis par les PPA ont été joints au dossier d'enquête publique et ont fait l'objet de réponses ou de compléments de la part de la Métropole et de la commune. Ces réponses et éléments ont amené des modifications dans le dossier, modifications dont la présente notice se fait l'écho (présentées sous cette forme – parenthèses).

La 1<sup>ère</sup> modification du PLU, ayant pour objet, en zones A et N, d'autoriser les extensions et les annexes pour les habitations existantes, a également fait l'objet d'un examen en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Réunie le 09 décembre 2015 cette commission a rendu un avis favorable qui n'a donc amené aucune modification au projet présenté à l'enquête publique.

<sup>2</sup> « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. »



**L'enquête Publique :**

Le dossier a été présenté en enquête publique du mercredi 06 janvier 2016 au vendredi 05 février 2016. Celle-ci s'est traduite par un avis favorable de la part de M. le Commissaire Enquêteur.

Les modifications apportées à la notice **suite à l'enquête publique** sont mentionnées dans le présent document (présentées sous cette forme – parenthèses). Cette présentation a pour objectif essentiel de permettre une meilleure compréhension des modifications apportées en cours de procédure.

## 1.3. Les objectifs assignés à la première modification du P.L.U. « Toulouse Métropole – Commune de Saint-Orens-de-Gameville »

### ► Une actualisation nécessaire du document d'urbanisme

#### 1. Mise à jour et actualisation des dispositions réglementaires ayant évoluées depuis l'approbation du PLU

Le P.L.U. approuvé le 27 juin 2013 a marqué une étape importante dans l'histoire du document d'urbanisme de la commune et de son intercommunalité. Non seulement celui-ci a permis de doter la commune d'un outil de planification s'appuyant sur un véritable projet urbain, mais il répondait également aux exigences légales du moment. Depuis lors, plusieurs lois et mesures sont venues amender et modifier le contenu des documents d'urbanisme : loi Duflot, loi ALUR, etc. Ces lois ont notamment entraîné une modification des articles du code de l'urbanisme dont la présente procédure se propose de se faire l'écho : numérotation des articles, terminologie différente, etc. A cela s'ajoute une mise à jour des voies classées bruyantes que le PLU traduit mais n'impacte pas.

#### 2. Traduire et prendre en compte la suppression du COS :

La loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) affiche notamment pour objectif de « *réguler les dysfonctionnements du marché, de protéger les propriétaires et les locataires, et de permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires* ». Elle marque surtout un nouveau palier dans l'élaboration des documents d'urbanisme, précisant ou élargissant les objectifs des lois issues du Grenelle de l'Environnement.

Si certaines dispositions font l'objet d'un échéancier encadrant leur entrée en vigueur, d'autres font l'objet d'une application immédiate, c'est-à-dire à la date de promulgation de la loi, soit le 27 mars 2014, neuf mois jour pour jour après l'approbation du PLU. Parmi ces dispositions d'application immédiate figure la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, outil influant directement la définition des formes urbaines sur la commune. Il s'agira donc, d'une part de supprimer les références à ces dispositions dans le document, et, d'autre part, d'évaluer les conséquences de cette suppression en adaptant, lorsque le besoin s'en fait sentir, les autres articles du règlement.

#### 3. La levée de certains périmètres de gel

La révision du PLU, contrainte dans son calendrier par l'entrée en vigueur des lois Engagement National pour l'Environnement, avait mis en place différents périmètres de projet destinés à geler pour une durée donnée le développement de certains secteurs. Ceux-ci devaient ainsi fournir un temps de réflexion supplémentaire à la collectivité, temps que ne lui permettait pas la révision générale. Ces périmètres ayant une durée maximale de cinq ans la collectivité est amenée à s'interroger sur leur devenir. Trois d'entre eux semblent aujourd'hui être en mesure d'être supprimé, ce que se propose donc de faire la procédure en cours.

#### 4. Des points réglementaires à régulariser :

La présente modification est la première procédure à impacter le PLU depuis son approbation en 2013 en dehors d'une mise à jour à l'objectif ciblée. En conséquence elle permettra d'apporter plusieurs modificatifs qui font écho à l'évolution du cadre juridique (traduction de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt), qui permettront de répondre à des remarques issues notamment du contrôle de légalité (remarques postérieures à l'approbation du document) ou pour corriger des erreurs commises dans l'élaboration du document.

#### 5. Ajuster le règlement après deux ans d'application :

Les deux années écoulées depuis l'approbation du document permettent d'avoir aujourd'hui un certain recul sur les règles mises en place. Certaines méritent d'être précisées quant d'autres ne remplissent pas tout à fait les objectifs qui ont prévalu lors de la rédaction du

règlement. C'est ainsi en fonction de ces retours d'expériences que seront apportées ces modifications.

## 6. Adapter les règles à l'évolution du projet urbain :

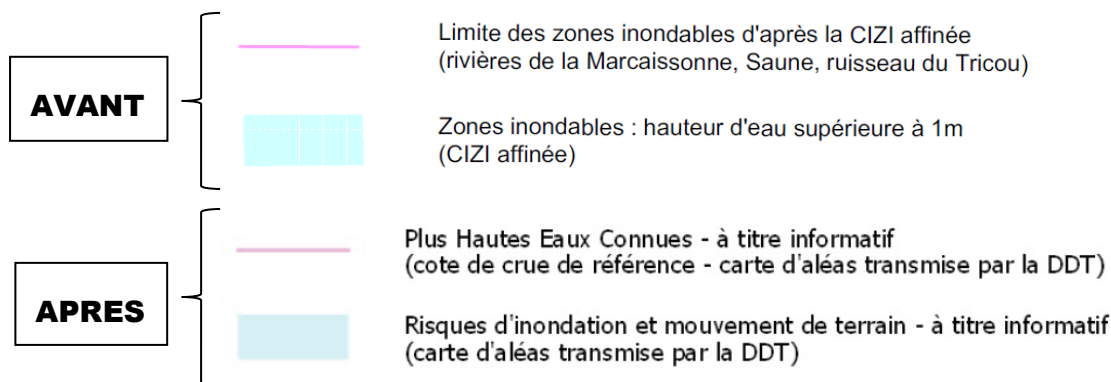
Les deux années écoulées ont également vu évoluer le projet urbain de la commune. Plusieurs modificatifs seront ainsi apportés afin de faire correspondre le document d'urbanisme à l'évolution des ambitions communales.

Suite à l'enquête publique, et pour répondre favorablement à une recommandation des services de l'Etat, le dossier réglementaire a été modifié afin d'intégrer les dispositions du Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles liés aux inondations et aux mouvements de terrain sur le bassin « Marcaissonne-Saune-Seillonne » dont l'enquête publique s'est déroulée du 14 décembre 2015 au 22 janvier 2016.

La prise en compte de cet avis à amener à modifier les pièces suivantes :

- ✓ Le règlement écrit, notamment dans ses articles 2, 6 et 11 afin d'intégrer les recommandations émises par les services de l'Etat (cf. pp. 12-13)
- ✓ Le règlement graphique où la CIZI a été remplacée par l'emprise des aléas communiqués par la DDT, et complété par les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Ces mentions relèvent d'une logique d'information pour les pétitionnaires et n'exposent pas les différents aléas (fort, moyen, faible) qui seront à consulter dans l'annexe n°5.3.6 ;

### Les changements apportés au règlement graphique – extrait (légende)



- ✓ L'annexe n°5.3.6 relative la « Cartographie Informatrice des Zones Inondables » est remplacée par une annexe cartographique présentant le « Risque inondation et mouvement de terrain sur le bassin « Marcaissonne-Saune-Seillonne ».

Les modifications apportées au règlement **répondent en tous points à l'avis émis par les services de la DDT** le 12 janvier 2016.

## **ANNEXE - Prise en compte du risque inondation dans le règlement des PLU pour les communes ne disposant pas de Plan de Prévention du Risque d'Inondation**

### **I – Le document graphique**

L'article L121-1 du code de l'urbanisme définit la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature comme un principe fondamental s'imposant aux documents d'urbanisme. A ce titre, les règlements des PLU doivent délimiter les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières et identifier, le cas échéant, dans chacune de ces zones, les secteurs soumis à risques dès lors que ces risques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (article R123-11 b) du code de l'urbanisme).

Cet article dispose bien que, dès lors qu'il existe des risques qui justifient que les constructions ou installations de toute nature soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les secteurs concernés doivent apparaître sur les règlements graphiques des PLU.

Les secteurs de risques portés à la connaissance de la commune hors dispositions relevant des PPR approuvés (cartographie informative des zones inondables -CIZI- et CIZI affinée Plan des Surfaces Submersibles ), identifiés dans le rapport de présentation qui ne constituent pas des annexes et qui ne s'imposent pas, de fait, à l'acte de construire mais qui justifient que des règles spéciales soient édictées dans le PLU doivent être retranscrits, quant à eux, sur le document graphique. Les secteurs d'aléa fort et ceux d'aléa moyen à faible doivent avoir des trames différentes. Enfin, les ruisseaux ne faisant pas l'objet d'un zonage CIZI devront être repérés sur le document graphique afin de préconiser un retrait de 6m pour l'implantation de constructions et installations nouvelles.

Le règlement graphique d'un PLU peut comporter plusieurs documents pour permettre une meilleure lisibilité en cas de superposition de prescriptions ou d'informations.

### **II – Le règlement écrit**

#### **II-1 - Dans les dispositions communes à toutes les zones.**

##### **En zone inondable :**

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC)
- Interdire la création de nouveaux campings et aires d'accueil des gens du voyage
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau)
- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par ex. dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur)
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique

- Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zones U, A et N devront :
  - **en aléa fort**, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel) ;
  - **en aléa moyen à faible**, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

Autres cours d'eau identifiés sur le document graphique

- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau

#### **II-2- Dans les zones U**

##### **Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

- 1 -
- 2 -

x – En zone inondable, sont interdites, toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2, ainsi que

- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa
- Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation

##### **Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

- 1 -
- 2 -

x – En zone inondable

##### **Dans les zones d'aléa fort, sont autorisées**

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition
  - d'être limitées à une emprise au sol de 20m²,
  - de ne pas créer de logement nouveau
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs à savoir, locaux techniques, vestiaires, sanitaires,
- fixer une surface de plancher maximale sur la zone

##### **Dans les zones d'aléa moyen / faible, sont autorisées**

- les nouvelles constructions ou extensions,

### II- 3 – Dans les zones A, N ou STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité)

#### **Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

- 1- Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2.
- 2- En zone inondable, sont interdits les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible ou à de l'habitation

#### **Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont autorisées**

- 1 – les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zone N).
- 2 – les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

##### **En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées**

- les serres tunnels à condition
  - d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
  - de permettre la transparence hydraulique,
  - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition
  - d'être limitées à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup>,
  - de ne pas créer de logement nouveau
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives (cas des STECAL), à condition
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - fixer une surface de plancher maximale sur la zone
- les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10m<sup>2</sup> par parcelle d'usage (cas des STECAL).

##### **Dans les zones d'aléa moyen / faible, sont autorisées sous condition**

- les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes **nécessaires à l'exploitation agricole.**
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives (cas des STECAL), à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les extensions des constructions existantes, dans la limite de (20% à 30%) de la surface de plancher **avec un maximum à déterminer.**
- les extensions des bâtiments de sports et de loisirs.
- les changements de destination (cas des STECAL)
- les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article **L123-1-5 II 6° alinéa**

**Z** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

- les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10m<sup>2</sup> par parcelle d'usage (cas des STECAL)

## ► **Méthodologie**

Les changements apportés par cette 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme amènent à modifier les pièces suivantes :

- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 au PLU) ;
- ✓ Le règlement écrit (document n°4.1) ;
- ✓ Le règlement graphique (document n°4.2.) ;
- ✓ La liste des Emplacements Réservés (document n°4.3) ;
- ✓ L'annexe relative au périmètre d'études S.M.T.C. (document n°5.3.3) ;
- ✓ L'annexe relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (document n°5.3.4).
- ✓ L'annexe relative à la « Cartographie Informatrice des Zones Inondables » (document n°5.3.6).

Le rapport de présentation du P.L.U. (document n°1) n'est quant à lui pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

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

## ► **Une procédure adaptée aux objectifs émis**

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent tous au cadre réglementaire fixé par les articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., aucun ne réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

## **2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT D'URBANISME**







### **2.1. Mise à jour et actualisation des dispositions réglementaires ayant évoluées depuis l'approbation du PLU**

#### **2.1.1. Actualiser les références au Code de l'Urbanisme**

Le Code de l'Urbanisme connaît un renouvellement continu de la part du législateur donnant parfois lieu à une renumérotation des articles. Lors du projet présenté à l'enquête publique une première actualisation avait été engagée. Une nouvelle démarche d'actualisation, plus importante, a été menée suite à l'enquête notamment pour prendre en compte la recodification du code de l'urbanisme parue au journal officiel en janvier 2016.

Cette réforme du Code de l'Urbanisme, qui fait suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et de son décret d'application du 28 décembre, a été effectuée à « droit constant », c'est-à-dire qu'elle n'a pas remise en cause les fondements du Code. Son objectif central a été d'apporter une meilleure lisibilité, et une meilleure cohérence au Code de l'Urbanisme. De fait la présente notice n'a pas pour finalité d'exposer l'ensemble de la recodification qui en découle dans la mesure où celle-ci serait fastidieuse et ne relève pas d'une adaptation du projet urbain communal.

A titre d'exemple voici les modifications apportées aux références présentes dans le règlement graphique :

LEGENDE	AVANT	LEGENDE	APRES
PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE P.L.U.		PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU	
 Zone et Secteur		 Zone et Secteur	
 Espace boisé classé à conserver ou à créer (L.130.9 du C.U.)		 Espace boisé classé à conserver ou à créer (L.113-1 et suivants du C.U.)	
Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123.1.5.7° du code de l'urbanisme		Eléments de paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme	
★ Bâti de caractère et petit patrimoine		★ Bâti de caractère et petit patrimoine	
● ● ● ● Trame végétale existante à protéger		● ● ● ● Trame végétale existante à protéger	
Sentiers, cheminements piétonniers à protéger ou à créer		Sentiers, cheminements piétonniers à protéger ou à créer	
 Sites d'intérêt écologique et paysager		 Sites d'intérêt écologique et paysager	

L'exemple de l'article L.123.1.5.7°, aujourd'hui réparti entre les articles L.151-19 et L.151-23 est révélateur de la démarche de clarification engagée. Cette nouvelle répartition permet ainsi de dissocier les éléments « à préserver » au titre de leur caractère paysager ou architectural (petit patrimoine notamment) des éléments « à préserver » au titre de leur valeur écologique (Site d'intérêt écologique et paysager). Si des ajustements seront sans doute à effectuer dans l'avenir, compte tenu du fait que ce type de distinction n'était pas encore à l'œuvre lors de l'élaboration du PLU, la présente modification se limite à traduire les évolutions juridiques « à droit constant ».

## 2.1.2. Mettre en cohérence la rédaction du règlement avec les objectifs émis par la loi Alur en matière de stationnement « vélo »

### ► Une différence de terminologie

La loi Alur adoptée en mars 2014 s'est traduite par de nombreux décrets qui ont notamment fait évoluer les articles du Code de l'Urbanisme. Parmi ceux-ci celui du 14 décembre 2014 est venu préciser les objectifs émis en matière de stationnement : « *Le règlement (du PLU) fixe 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* ».

Si le PLU de Saint-Orens-de-Gameville avait, conformément aux directives du Grenelle de l'Environnement, répondu à cette exigence celui-ci mentionne les obligations en matière de « Deux-roues ». Afin de faire correspondre la rédaction du document d'urbanisme communal à celle du Code de l'Urbanisme, et pour éviter une dérive favorisant les stationnements pour deux-roues motorisées vis-à-vis des cycles, les mentions « deux-roues » seront donc systématiquement remplacées par « vélos ».



## ► Les modifications apportées au règlement d'urbanisme

### Les changements apportés au règlement écrit de l'ensemble des zones : l'exemple de l'article UA12

#### **ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

(...)

##### **3. Stationnement des ~~deux-roues~~ vélos :**

La surface de stationnement exigée pour les ~~deux-roues~~ vélos est calculée en fonction des normes minimales suivantes :

- 3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher il est exigé que 4% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des ~~deux-roues~~ vélos ;
1. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher il est exigé que 6% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des ~~deux-roues~~ vélos ;
2. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m<sup>2</sup> sera réalisée et réservée au stationnement des ~~deux-roues~~ vélos ;
3. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des ~~deux-roues~~ vélos.

(...)

### **2.1.3. Le classement des « voie bruyantes », mise à jour des annexes (5.3.4)**

#### ► Mise à jour des annexes

Parmi les annexes figure le classement des « voies bruyantes » (document n°5.3.4). Depuis l'approbation du PLU ce classement, qui ne dépend pas du document d'urbanisme et que celui-ci ne fait que traduire, a été modifié. Cette modification effectuée sur l'ensemble du département a amené à un nouvel arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2014. Ce nouvel arrêté sera donc joint aux annexes, remplaçant l'ancien.

#### ► Les modifications apportées au règlement graphique

Le règlement graphique du PLU identifiait les « voies classées bruyantes » issues de l'arrêté de 2006. Celles-ci seront donc modifiées bien qu'en apparence aucun changement graphique ne se dégage.

#### ► Les modifications apportées au règlement écrit

Au sein du règlement d'urbanisme les références à l'arrêté préfectoral seront également actualisées.

**Les changements apportés au règlement écrit de toutes les zones : l'exemple de l'article UA2**

**ARTICLE UA2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

(...)

- 6.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du ~~18 janvier 2006~~ 23 décembre 2014, notamment :

(...)

## 2.2. Traduire et prendre en compte la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

### 2.2.1. La suppression "formelle" du C.O.S.

#### ► Contexte et champ d'application

Outre la numérotation des articles, la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a également amené à la suppression de certains alinéas de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et notamment ceux concernant le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) et la superficie minimale des terrains constructibles dans le Plan Local d'Urbanisme.

**Entrée en vigueur le 27 mars 2014 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 procédures en cours, y compris lorsque le projet de PLU a été arrêté. S'agissant des documents en vigueur, comme c'est le cas pour le PLU de Saint-Orens-de-Gameville, ils pourront intégrer la suppression des deux dispositifs par le biais d'une procédure de modification ou de modification simplifiée.

#### ► Les modifications apportées au règlement d'urbanisme

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 les zones UB et UC, les seules à avoir défini un COS sachant que la révision générale qui a amené au PLU ne réglementait déjà plus la superficie minimale des terrains.

#### **Les changements apportés aux articles UB14 et UC14 : l'exemple de l'article UB14**

##### **ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

~~3. Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone UB ne peut excéder 0,40 ou 0,50 si le rez-de-chaussée est destiné à l'accueil d'une activité commerciale, artisanale ou de service ;~~

##### ~~4. Dépassement de COS :~~

~~1. Un dépassement de COS, dans la limite de 20%, peut s'appliquer à tout projet de réhabilitation, changement de destination, extension de constructions existante à vocation d'habitat, sous réserve que le projet remplisse des exigences de performance énergétique plus élevées que celles imposées par la réglementation thermique 2012 ;~~

~~2. Un dépassement de COS dans la limite de 20% peut s'appliquer à tout projet de construction à condition que les constructions en dépassement de COS aient un usage locatif social ;~~

~~L'application combinée des majorations ne peut entraîner une majoration du COS supérieure à 50%.~~

~~5. Pour les constructions publiques destinées à recevoir des équipements collectifs, services publics, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.~~

NB : Par soucis de cohérence et afin de faciliter la lecture du règlement la modification propose d'uniformiser la rédaction des articles 14 comme suit : « *Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone* ». Si cette modification concerne les zones UA, UE, AUA, AUB, AUC, A et N, il ne s'agit que d'un changement de pure forme celles-ci n'ayant pas fait l'objet d'une définition du COS.

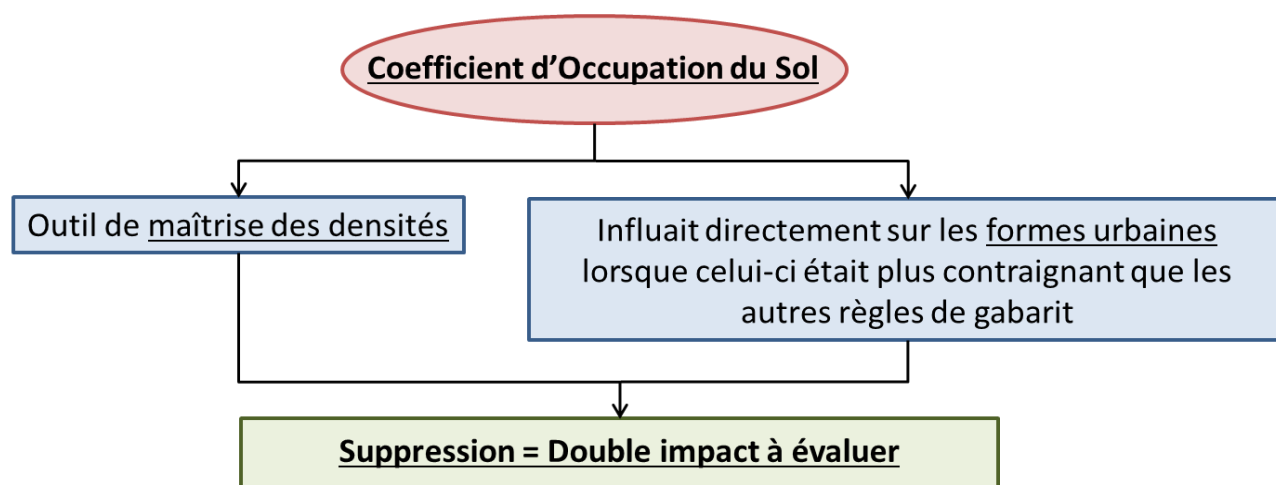
## 2.2.2. Le cas particulier de la zone UC, un besoin d'encadrement

### ► Une disparition progressive du COS dans le règlement d'urbanisme de la commune

Comme dit précédemment, la loi « ALUR » affiche comme objectif premier de « *réguler les dysfonctionnements du marché, protéger les propriétaires et les locataires, et (...) **permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires*** ». C'est donc dans une logique d'accroissement de l'offre en logements que le législateur a souhaité supprimer le COS jugeant l'outil réducteur et peu adapté. Il s'est également appuyé sur le fait que l'utilisation du COS a souvent eu pour objet de limiter les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sans exprimer d'objectifs de qualité urbaine.

Consciente de ce constat bien avant la parution de la loi la commune de Saint-Orens-de-Gameville a compris très tôt les limites d'un tel outil. Dès le PLU approuvé en 2007 la plupart des zones ont ainsi été dépourvues de COS et seules les zones UB et UC ont continué d'utiliser cet outil pourtant central dans la plupart des règlements de l'époque.

Les zones UB et UC composent l'essentiel du tissu pavillonnaire de Saint-Orens. S'agissant de zones peu denses (zone UC) et appelées à conserver un tissu urbain aéré le maintien d'un COS y garantissait une certaine maîtrise, tant du point de vue de la croissance (disponibilités foncières) que du point de vue des formes urbaines et de la capacité de desserte en réseaux. Suite à la suppression du COS dans ces zones l'objectif vise à évaluer l'impact de celle-ci avant d'apporter d'éventuelles mesures compensatoires à des effets à la fois non prévus et non acceptables



### ► Evaluer les incidences de la suppression du C.O.S. : Eléments de méthode

En l'absence de retour d'expérience il est encore trop tôt pour évaluer l'impact réel de la suppression du COS. Il est toutefois nécessaire d'anticiper certains effets possibles (et non pas prévisibles) de celle-ci. Afin de mieux appréhender les éventuelles conséquences de cette suppression une simulation des effets « possibles » sera présentée pour chacune des deux zones concernées.

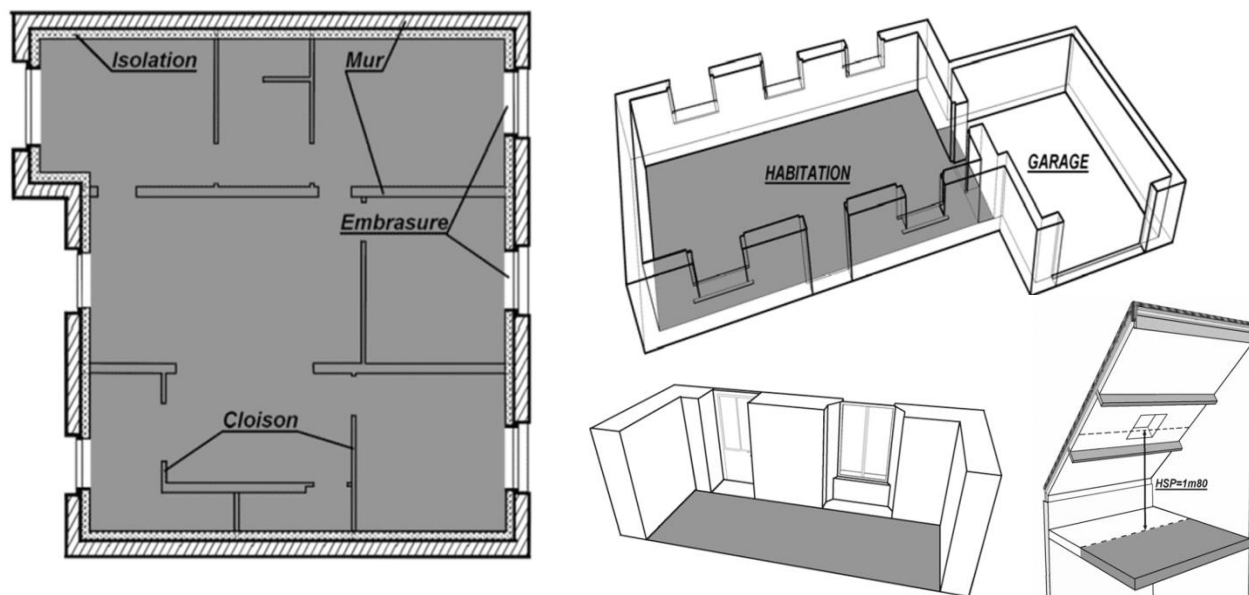
Compte tenu de la dimension théorique de la démarche, et pour bien assimiler celle-ci, il est primordial de conserver à l'esprit certaines précautions méthodologiques. Ce n'est ainsi qu'en comprenant les limites de l'exercice que nous pourrions en comprendre l'intérêt et donc en renforcer l'efficacité.

### Des outils différents :

De manière schématique le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) déterminait la surface constructible d'un terrain en fonction de sa superficie. En multipliant ce coefficient par la superficie du terrain, on obtenait en effet la "Surface de Plancher" autorisée.

NB : La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation, mais également certains éléments comme le garage.

### La surface de plancher (surface grisée)



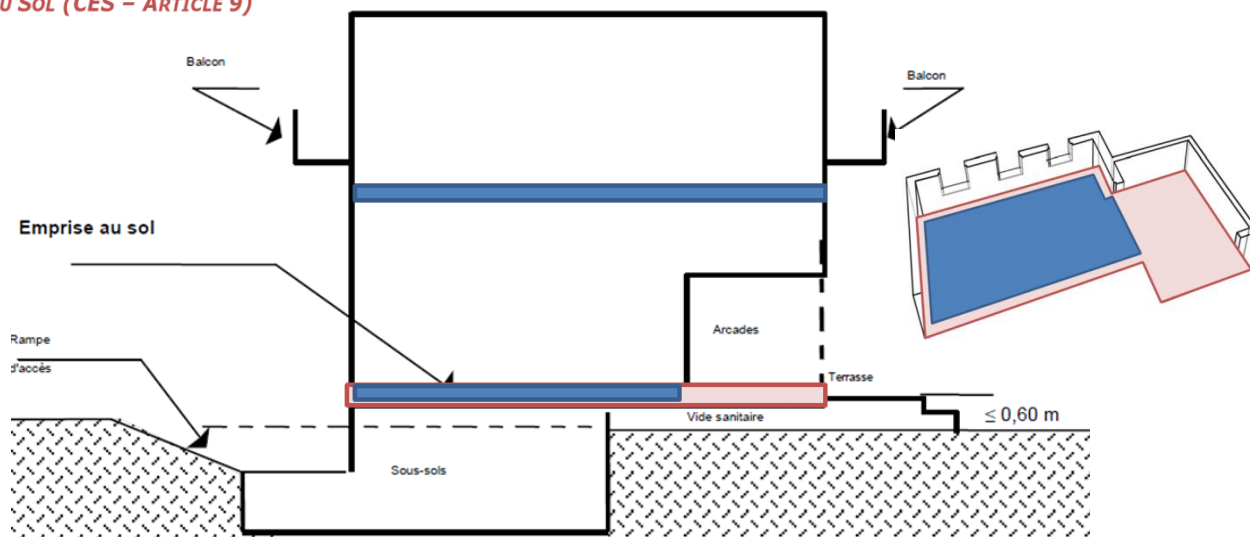
Constructibilité potentielle en présence d'un COS (exemple) : un terrain de 1.000m<sup>2</sup> doté d'un COS de 0,2 permettait une constructibilité potentielle de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher (sous réserve du respect des autres règles de la zone).

Avec la disparition du COS disparaît donc la possibilité de définir une surface de plancher au prorata de la surface d'un terrain. Qu'il s'agisse de l'évaluation de la constructibilité « post loi Alur », ou à terme des mesures compensatoires, les auteurs de PLU seront donc désormais « obligés » de se référer à d'autres outils, et de croiser ceux-ci pour définir les formes urbaines et pour aborder la question des densités.

La difficulté relève dès lors du **changement d'unité de mesure**. On pensera notamment au Coefficient d'Emprise au Sol (CES) défini à l'article 9 du règlement écrit qui exprime l'emprise au sol. Cette dernière correspond à la projection verticale des constructions et, à la différence de la surface de plancher, elle intègre les locaux annexes et les surfaces non closes. Elle ne se rapporte en revanche qu'à un seul niveau. Comprendre ce type de différence est dès lors un préalable nécessaire à tout changement dans la règle.

### SURFACE DE PLANCHER (COS – ARTICLE 14) Surface de plancher / Emprise au sol

#### EMPRISE AU SOL (CES – ARTICLE 9)



L'exemple d'un éventuel changement d'outil, passant du COS et de la surface de plancher au CES et à l'emprise au sol, illustre les difficultés rencontrées et la nécessité de constamment conserver à l'esprit les précautions méthodologiques qui accompagnent un tel exercice. Pour limiter les marges d'erreur et pour obtenir une évaluation de la constructibilité relativement fiable le recours à des coefficients de pondération apparaît dès lors nécessaire. De manière générale, en s'appuyant sur les retours d'expérience de l'instruction du droit des sols nous considérerons que sur une construction environ 20% des surfaces relèvent des locaux annexes, des murs, etc. bref de ce qui est compté dans l'emprise au sol mais pas dans les surfaces de plancher.

### **Les coefficients de pondération mis en place**

*Evaluer la constructibilité potentielle en l'absence de COS (exemple) : un terrain de 1.000m<sup>2</sup> pour lequel le COS a disparu, avec un CES de 30% et avec une hauteur permise de 7 mètres*

Unité foncière	1.000m <sup>2</sup>
<b>Constructibilité potentielle maximale (Habitat)</b>	$1000\text{m}^2 \times 0,3 = 300\text{m}^2$ d'emprise au sol $300\text{m}^2 \times 2 \times 0,8 = 480\text{m}^2$ de surface de plancher (SP) potentielle $480\text{m}^2 \text{ SP} = 5$ logements (sur la base de 90 m <sup>2</sup> par logement)

$\times 0,3 = \text{CES à } 30\%$

$\times 2$  soit le nombre de niveaux autorisés (h = 7 mètres)

$\times 0,8$  revient à décompter 20% de locaux annexes, murs, etc. (ce qui est compris dans l'emprise au sol sans création de surface de plancher)

### **Potentiel n'est pas faisabilité :**

Afin de parvenir au plus proche des objectifs fixés le recours à des coefficients de pondération permet d'obtenir une évaluation des potentiels de construction. Cette **démarche purement théorique n'est toutefois en rien assimilable à une projection** car celle-ci dépendrait d'un grand nombre de paramètres dont bon nombre ne sont pas quantifiables (mobilisation du foncier, ancienneté du bâti, attachement des propriétaires à leur bien, etc.) mais aussi en raison d'une faisabilité économique et financière qui relèverait d'une étude particulière attachée à chaque projet.

En conséquence **les constructibilités potentielles exprimées devront s'entendre comme des maxims et non comme un état de fait**. Celles-ci demeurent pourtant, et malgré les réserves émises, un passage obligé pour prendre la mesure des conséquences de la suppression du COS au regard de la formulation actuelle du règlement d'urbanisme de la commune. A cela s'ajoute le fait que chaque changement intervenu sur une des autres règles pourrait infléchir sur ces calculs (exemple : modification des normes de stationnement).

### **► La suppression du COS en zone UB, quel impact réglementaire ?**

#### **Portrait de territoire :**

Définie sur les extensions pavillonnaires qui ont assuré la croissance de la commune, la zone UB couvre près de 350 ha. Elle représente à elle seule environ  $\frac{3}{4}$  de la tâche urbaine.

#### **L'impact de la suppression du COS en zone UB :**

PLU approuvé le 27/06/2013	
<b>Principales règles</b>	CES = 35% Hauteur (H) = 7 m Jardin planté = 35% de l'Unité Foncière (UF) COS = 0,4 et (0,5 si le RDC est occupé par un commerce – non pris en compte ici)

Unité foncière	Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²	Unités foncières 1.500 m²
<b>Constructibilité potentielle maximale (Habitat) <sup>(1)</sup></b>	Surface de plancher = 200 m² <b>2 logements</b>	Surface de plancher = 600 m² <b>6 à 7 logements</b>
<b>Chiffres clefs</b>	<u>Densité de logements à l’hectare (déduit 20% de voiries et espaces publics) : 35</u> <u>Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 250 m²</u>	
<b>PLU suite à l’application de la loi ALUR (suppression COS)</b>		
Unité foncière	Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²	Unités foncières 1.500 m²
<b>Constructibilité potentielle maximale (Habitat) <sup>(2)</sup></b>	<i>500m² x 0,35 = 175 m² ES</i> <i>175 m² x 2 x 0,8 = 280 SP</i> <b>3 logements</b>	<i>1500 m² x 0,35 = 525 m² ES</i> <i>575m² x 2 x 0,8 = 840 SP</i> <b>9 logements</b>
<b>Chiffres clefs</b>	<u>Densité de logements à l’hectare (déduit 20% de voiries et espaces publics) : 45-50.</u> <u>Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 200 m²</u>	
<b><u>Constructibilité potentielle de la zone UB = inférieure à x1,5</u></b>		

Lexique :

\* Règles particulières  
 COS : Coefficient d'Occupation du Sol (article 14)  
 SP : Surface de Plancher  
 CES : Coefficient d'Emprise au Sol (Article 9)  
 ES : Emprise au Sol  
 CEV : Coefficient d'Espace Vert (Article 13)  
 EV : Espaces verts  
 PS : Places de Stationnement : superficie nécessaire estimée sur la base de 12,5m<sup>2</sup> par place

prenant en compte les règles relatives aux logements sociaux (1 place par logement)  
 Logements : moyenne de 90m<sup>2</sup>  
<sup>(1)</sup> En l'absence de COS la démarche « mathématique » se limite à multiplier l'emprise au sol par le nombre de niveau permis pour obtenir une Surface de Plancher potentielle.  
<sup>(2)</sup>

**Relativiser l'impact de la suppression du COS en matière de renouvellement urbain :**

Le fait que la constructibilité potentielle soit augmentée et rende constructible des parcelles de petites tailles mérite d'être pris en compte pour ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Pour autant cette évolution ne doit pas être trop alarmiste. Elle ne doit donc pas s'entendre comme une capacité d'accueil démultipliée sur l'ensemble des près de 350 hectares qui forment la zone UB. Une grande partie de la zone est déjà urbanisée et les phénomènes de renouvellement urbain et de remembrements parcellaires, si ce sont bien eux qui offrent les potentialités les plus importantes, sont par nature difficile à évaluer, notamment dans le temps.

**Un règlement de zone « équilibré » pour une densification « acceptable » :**

La zone UB est peu impactée par la suppression du COS. Celle-ci bénéficie en effet d'un règlement « équilibré » dans la mesure où les règles de gabarit, comme l'emprise au sol, prennent le relais du COS en termes de densité et de forme urbaine. On constate ainsi que la densité théorique progresse peu passant de 35 logements à l'hectare à 45-50, qui plus est dans un secteur considéré comme appartenant à la « ville intense » au regard du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine qui favorise une certaine densification, dans le respect des formes urbaines.

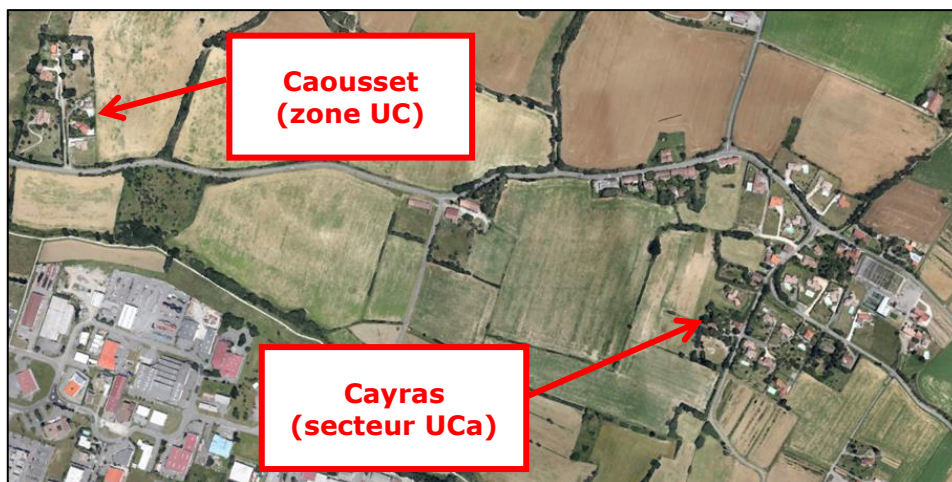
Partant de ce postulat et considérant que la zone présente peu de disponibilités foncières il a été jugé que l'impact réglementaire étant acceptable **aucune modification ne serait apportée au corps réglementaire de la zone.**



## ► La suppression du COS en zone UC, quel impact réglementaire ?

### Portrait de territoire :

Suite aux modifications apportées au secteur du Bousquet (cf. partie 2.3) la zone UC concerne exclusivement les hameaux du Caousset et de Cayras. Ceux-ci, déconnectés de la tâche urbaine se caractérisent par un tissu urbain aéré offrant d'importantes potentialités foncières, particulièrement sur le secteur du Caousset.



NB : la distinction opérée au sein du règlement d'urbanisme entre la zone UC (Caousset) et le secteur UCa (Cayras) aujourd'hui dans la destination des constructions autorisées. Le hameau de Cayras autorise en effet les constructions artisanales, alors qu'elles ne sont pas admises sur le Caousset.

### L'impact de la suppression du COS en zone UC :

PLU approuvé le 27/06/2013		
Principales règles	CES = 25% Hauteur (H) = 7 m Jardin planté = 35% de l'Unité Foncière (UF) COS = 0,1 en UC et UCa.	
Unité foncière	Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²	Médiane des unités foncières disponibles 1.500 m²
Constructibilité potentielle maximale (Habitat) <sup>(1)</sup>	Surface de plancher = 50 m² <b>0 logement</b>	Surface de plancher = 150 m² <b>1 logement</b>
Chiffres clefs	<u>Densité de logements à l'hectare (déduit 20% de voiries et espaces publics) : 8</u> <u>Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 900 m²</u>	
PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)		
Unité foncière	Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²	Médiane des unités foncières disponibles 1.500 m²
Constructibilité potentielle maximale (Habitat) <sup>(2)</sup>	$500m^2 \times 0,25 = 125 m^2 ES$ $125 m^2 \times 2 \times 0,8 = 200 SP$ <b>2 logements</b>	$1500 m^2 \times 0,25 = 375 m^2 ES$ $375m^2 \times 2 \times 0,8 = 600 SP$ <b>6-7 logements</b>
Chiffres clefs	<u>Densité de logements à l'hectare (déduit 20% de voiries et espaces publics) : 30-35.</u> <u>Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 250 m²</u>	
<b><u>Constructibilité potentielle de la zone UC et du secteur UCa = x3,5</u></b>		



# Lexique :

\* Règles particulières  
COS : Coefficient d'Occupation du Sol (article 14)  
SP : Surface de Plancher  
CES : Coefficient d'Emprise au Sol (Article 9)  
ES : Emprise au Sol  
CEV : Coefficient d'Espace Vert (Article 13)  
EV : Espaces verts  
PS : Places de Stationnement : superficie nécessaire estimée sur la base de 12,5m<sup>2</sup> par place prenant en compte les règles relatives aux logements sociaux (1 place par logement)

(1) Logements : moyenne de 90m<sup>2</sup>  
(2) En l'absence de COS la démarche « mathématique » se limite à multiplier l'emprise au sol par le nombre de niveau permis pour obtenir une Surface de Plancher potentielle.

Les chiffres présentés doivent être pris comme une base de calcul, une potentialité qui nous permet de voir l'effet de l'évolution d'une règle. Ils ne traduisent pas l'existant, et moins encore le devenir probable du territoire (cf. potentialité n'est pas faisabilité). L'intérêt est donc d'**évaluer la croissance « possible » de la constructibilité** (passant de 8 logements à l'hectare à 30-35) **à défaut de pouvoir évaluer la croissance « probable » de la construction et de la densité réelle**. C'est d'ailleurs à partir de ce gradient (constructibilité x4), de cet ordre de grandeur, qu'il nous sera possible d'envisager l'évolution de certaines règles.

## Quelle évolution des règles pour préserver les formes urbaines et l'équilibre du projet communal ?

Le COS de 0,1 avait joué le rôle de verrou dans la constructibilité de la zone dans la mesure où, schématiquement, un projet se traduisant par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher « nécessitait » un foncier disponible de 1.000m<sup>2</sup>. Compte tenu de cette exigence peu nombreuses sont les constructions à avoir « utilisé le potentiel offert » par les autres règles de gabarit : hauteurs, emprises, distances aux limites séparatives, etc. **L'objectif est dès lors, non pas de compenser la suppression du COS, mais d'ajuster les autres règles aux objectifs émis lors de l'élaboration du PLU, qu'il s'agisse des objectifs de densités ou de formes urbaines.**

### Une évolution des règles afin de préserver les formes urbaines et respecter les objectifs de croissance et de densité

		Constructibilité potentielle	
		Unité foncière de 500m <sup>2</sup>	Unité foncière de 1.500m <sup>2</sup>
<b>Rappel</b>	<b><u>PLU :</u></b> <b>Potentiel maximal (logements) <sup>(1)</sup></b>	<b>0 logement</b>	<b>1 logement</b>
	<b><u>PLU + ALUR :</u></b> <b>Potentiel maximal avec stationnement en surface<sup>1</sup></b>	<b>2 logements</b>	<b>6-7 logements</b>
<b>Projet de modification</b>	CES = <del>25%</del> 15% Espaces verts = 35%* COS = Néant	Emprise au Sol = 75 m <sup>2</sup> Surface de plancher estimée = 120 m <sup>2</sup> Espaces Verts = 175 m <sup>2</sup>	Emprise au Sol = 225 m <sup>2</sup> Surface de plancher estimée = 360 m <sup>2</sup> Espaces Verts = 525 m <sup>2</sup>
	<b>Constructibilité potentielle maximale</b>	<b>1 logement</b>	<b>2-3 logements</b>
	<b>Chiffres clefs</b>	Densité de logements à l'hectare (déduit 20% de voiries et espaces publics) : 20 Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m <sup>2</sup> : 450 m <sup>2</sup>	

Les modifications proposées pour la zone UC illustrent bien la notion d'ajustement recherchée par la présente procédure tout en respectant les objectifs émis par la loi ALUR : « *permettre*

*l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».*

En effet, si les possibilités de densification existantes demeurent, celles-ci seront mieux encadrées de manière à préserver l'équilibre des quartiers (densité) mais aussi les formes urbaines dans la mesure où certaines règles auparavant « résiduelles » reprennent une place centrale dans la réflexion urbaine.

**Les changements apportés au règlement écrit :**

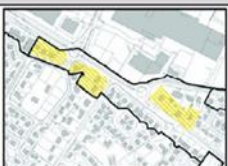




**ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL**

1. Définition : L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée à la surface de la parcelle ;
  2. L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder ~~25%~~ 15% de la superficie totale de l'unité foncière.
- (...)

## 2.3. Lever les périmètres de gel des secteurs « Centre-Ville », « Bousquet » et « Firmis »

La procédure de révision du PLU ayant amené à l'approbation d'un nouveau document en juin 2013 avait été contrainte par le calendrier défini par le législateur. Suite aux lois issues du Grenelle de l'Environnement la Communauté Urbaine du Grand Toulouse (devenue depuis « Toulouse Métropole ») devait en effet approuver les PLU traités à l'échelle communale avant le 1<sup>er</sup> juillet 2013. Cette date marquait en effet l'entrée dans une nouvelle ère où, compte tenu des compétences acquises par l'intercommunalité, seule pouvait être engagé un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), c'est-à-dire regroupant les 37 communes membres. Compte tenu de cette échéance la commune de Saint-Orens-de-Gameville avait alors mis en place cinq « périmètres de projet », dit aussi « périmètres de gel ».

**Liste des « périmètres de projet » inscrit au PLU**

Désignation	Zone PLU	Références cadastrales	Superficie (m²)	Acquéreur en cas de mise en demeure d'acquérir	Date de levée de l'inconstructibilité
« Entrée de ville » 	UA	BT 0160 à BT 0162 BT 0220 BT 022 BT 0223 BX 0117 à BX 0119	14.307	Commune	5 ans à compter de l'approbation du P.L.U.
« Centre-ville » 	UA	BE 0001 à BE 0009 BM 0196 BM 0198 à BM 0201 BM 0203 BM 0204	47.665	Commune	5 ans à compter de l'approbation du P.L.U
« Firmis » 	UB	BC 0001, BC 0008 BC 0009 BC 0035 à BC 0039 BC 0043 BD 0006 à BD 0010 BD 0030 BD 0037, BD 0038	64.118	Commune	5 ans à compter de l'approbation du P.L.U
« Carmes » 	UB	BT 0001 à BT 0003 BT 0007 à BT 0010 BT 0017 BT 0250 BT 251	20.540	Commune	5 ans à compter de l'approbation du P.L.U
« Domaine du Bousquet » 	UCb	BN 0174 à BN 0179 BN 0243 BN 0244 BO 0089 BO 0238 BO 0281	45.242	Commune	5 ans à compter de l'approbation du P.L.U

Source : PLU

Définis par l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ces périmètres permettent d'identifier « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »<sup>3</sup>.

L'instauration de ces périmètres avait ainsi pour but de donner à la commune le temps d'engager une réflexion particulière sur des secteurs à enjeux, temps que ne lui donnait alors pas la procédure de PLU.

Deux ans après l'approbation du PLU (et trois ans avant l'échéance fixée) les réflexions engagées par la commune permettent de dresser un premier bilan quant au devenir de ces

<sup>3</sup> L.151-41 du Code de l'Urbanisme

périmètres de projet. Si dans certains cas le contexte plaide pour un maintien de l'outil (et donc du gel), dans d'autres, les objectifs posés et les études engagées permettent de préciser le projet, de le traduire réglementairement et donc de supprimer cette servitude.

Trois secteurs ont fait l'objet à ce jour d'études suffisantes pour lever les périmètres de gel : « Centre-ville », « Bousquet » et « Firmis ». Concernant les deux derniers périmètres de projet (« Entrée de ville » et « Carmes »), des études devront avoir été réalisées avant 2018, c'est-à-dire avant le terme des 5 ans fixé par le Code de l'Urbanisme.

### 2.3.1. « Centre-ville »

#### ► 2013 : les raisons ayant amenées à la définition du périmètre (extrait du rapport de présentation du PLU p.276)



*« Le centre-ville a déjà fait l'objet d'une étude « projet » afin de poser des bases d'un aménagement d'ensemble apte à renforcer une centralité qui s'est quelque peu effacée au fil des décennies, et que le renouvellement urbain pourrait contribuer à menacer s'il s'effectuait au coup par coup.*

*La mise en place d'une servitude de projet pour une durée de 5 ans sur ce secteur permettra de geler le développement du secteur dans l'attente de précision sur le projet, dans un secteur qui s'articule autour des principaux équipements publics de la zone. »*

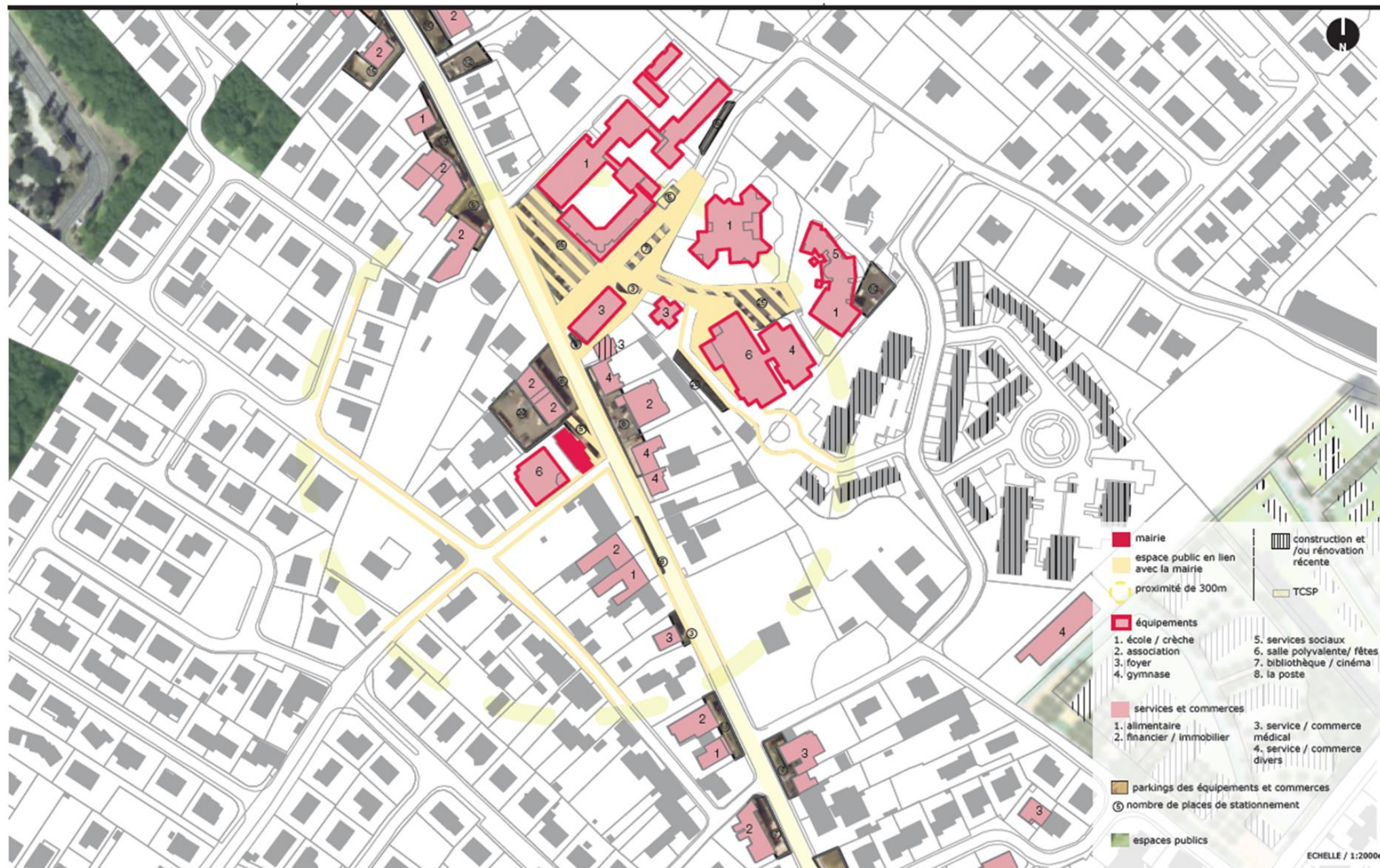
#### ► 2015 : état des lieux

Si la commune s'était appuyée sur des études existantes pour définir les contours du périmètre de projet (identification des enjeux), celles-ci ne permettraient alors pas d'apporter des éléments suffisants pour garantir la faisabilité du projet.

Depuis l'approbation du PLU, les études engagées ont été poursuivies et ont permis de préciser les objectifs mais aussi le périmètre d'intervention. Le diagnostic réalisé par l'auat a notamment amené à recentrer le périmètre d'intervention autour de la Mairie et des principaux équipements publics (écoles, crèche, services sociaux, etc.). Il est ainsi apparu que ce secteur manquait clairement de lisibilité. Les équipements publics y apparaissent comme enclavés, ce qui ne permet pas d'identifier une véritable centralité depuis l'axe structurant de la RD2.

NB : Les illustrations qui suivent sont extraites d'une étude menée par l'Auat (« Analyse comparative des centres villes » - 2013).





Source : « Analyse comparative des centres villes » - 2013



## DES EQUIPEMENTS PUBLICS ENCLAVÉS

> Manques de lien entre les équipements, manque d'un lieu de rassemblement commun

### Peu d'espace commun entre les équipements

- équipement public
- espace du piéton

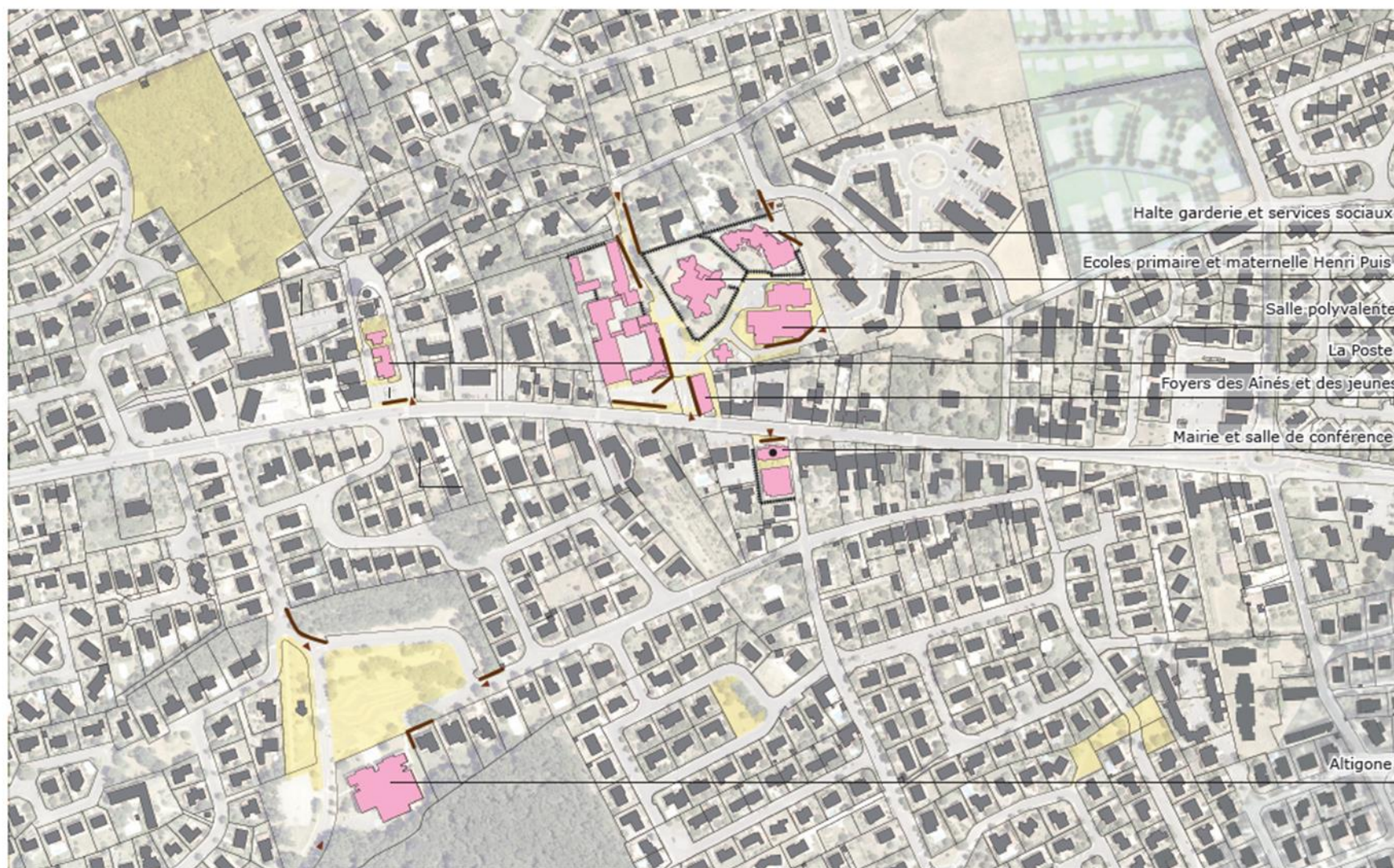
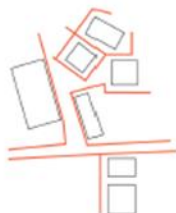
### Un manque de lisibilité

- accès aux équipements publics
- obstacle visuel ou enclave par rapport à la rue
- séparation ou clôture

Centre : manque de visibilité des équipements publics



Pas de lieu de rassemblement commun entre les équipements



L'objectif de la commune est de créer une véritable centralité, lisible et visible depuis la RD2. Pour ce faire, le projet qui est actuellement en train de se dessiner prévoit de repositionner certains équipements publics, de réaliser une halle, propice à l'accueil du marché, etc.

La volonté de créer un véritable cœur de ville s'affiche comme une constante du projet urbain de la commune. Afin de parvenir à cette traduction opérationnelle les interventions les plus importantes porteront sur des emprises publiques et relèvent d'une recomposition des espaces publics. Pour autant, des interventions sur des propriétés privées ne sont pas à exclure. Si la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation a, un temps, été envisagée, la municipalité souhaite privilégier une gestion des interventions au cas par cas en raison, d'une part du rôle majeur des espaces publics, et, d'autre part, de la nécessité de composer avec « l'initiative privée » dans un contexte de renouvellement urbain alliant une vocation habitat à un accueil commercial.

Cette initiative sera toutefois encouragée et encadrée :

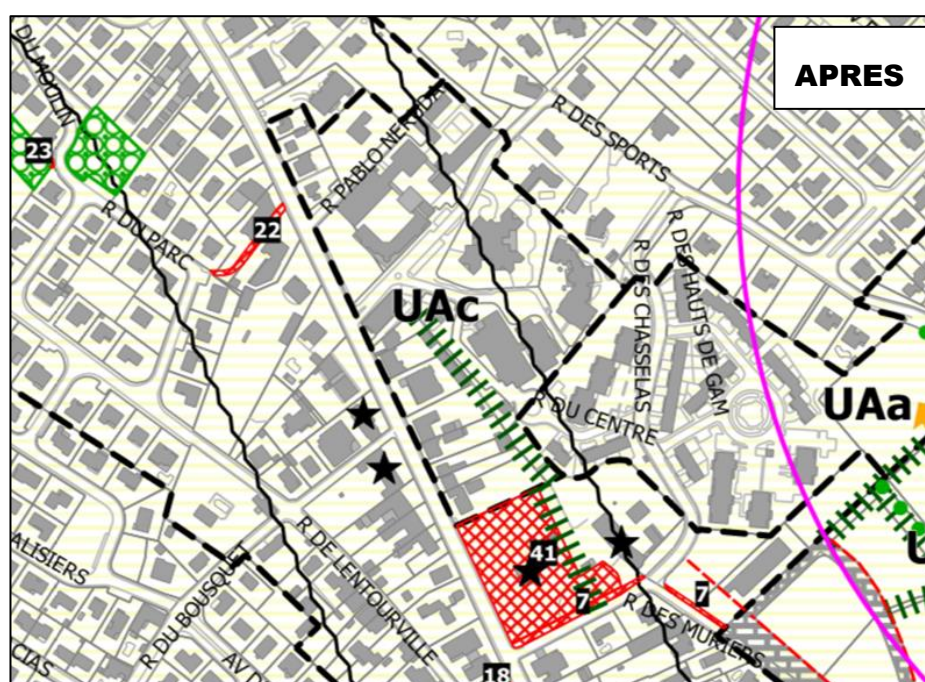
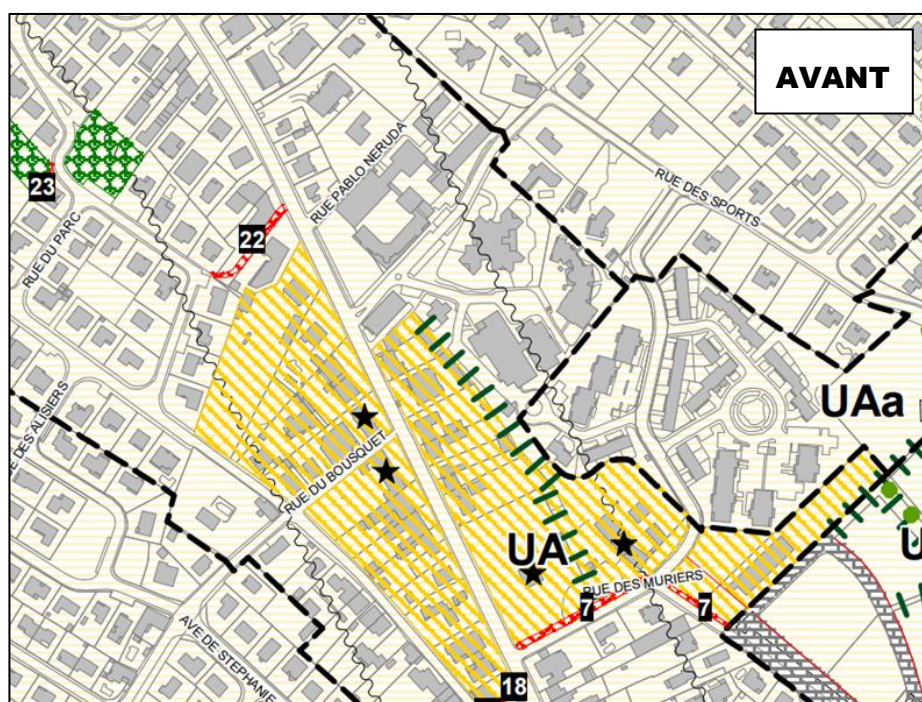
- « Encouragée » car il est défini un nouveau secteur au règlement graphique, le secteur UAc, qui permettra une constructibilité plus importante en façade de la RD2. Cette constructibilité supplémentaire (de 9 à 10 mètres) vise toutefois plus à « marquer » la centralité, c'est-à-dire à la distinguer du reste du tissu urbain, qu'à offrir une capacité d'accueil des constructions qui au final ne permet qu'un demi niveau supplémentaire (c'est d'ailleurs pour cette raison que le nombre de niveau n'est pas inscrit dans la structure réglementaire du secteur).
- « Encadrée » par la mise en place d'un nouvel emplacement réservé (cv. Partie n°2.6.3). Celui-ci, situé à l'extrémité est du nouveau secteur UAc, vise une propriété déjà repérée au règlement graphique par un outil de préservation du patrimoine local. L'emplacement réservé renforce la volonté de préservation attachée à cette propriété, non plus seulement par les qualités architecturales qu'elle présente, mais par son rôle au sein de la composition urbaine. La mise en place de l'emplacement réservé, pensé pour la réalisation d'un équipement public, vise donc à préserver cet espace destiné à renforcer le cœur de ville.

### ► **Les modifications apportées au règlement graphique**

Les modifications apportées au règlement graphique relève de trop objectifs différents mais étroitement dépendants :

- ▶ Suppression du périmètre de projet : Pensé sur une superficie de près de 4,7ha le périmètre de projet avait pour objectif principal de « donner un temps à la réflexion ». Celui-ci a ainsi permis d'éviter qu'un projet particulier ne remette en cause d'éventuelles potentialités déjà contraintes par la configuration du site, un objectif aujourd'hui accompli à l'heure où la réflexion communale permet de préciser les objectifs à mener ;
- ▶ Création d'un secteur UAc : la visée réglementaire de ce secteur porte sur la hauteur des constructions le long de la RD2 et permet de mieux définir le périmètre de centralité tel qu'exprimé dans le projet urbain ;
- ▶ Création d'un emplacement réservé : afin de réaliser un équipement public sur une propriété qui par sa forme et sa localisation pourrait jouer un rôle majeur dans la composition urbaine de ce centre ville redessiné et renforcer la vocation de ce "nouveau" centre ville en s'affirmant comme un élément fort sur sa partie est.





## ► Les modifications apportées au règlement écrit

### Les changements apportés à l'article UA10 :

#### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(...)

#### **2. Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- ♦ (...)
- ♦ Secteur UAc : 7 mètres, sans dépasser R+1 et 10 mètres pour les constructions situées en façade de la RD2.

(...)



### 2.3.2. « Firmis »

#### ► 2013 : les raisons ayant amené à la définition du périmètre (extrait du rapport de présentation du PLU p.277)



« Situé entre l'Orée du Bois et la RD2 ce troisième périmètre de projet s'explique par sa situation de lien entre des espaces à fort enjeux mais également au regard des possibilités de construction offertes. Anciennement classé en secteur UC le nouveau classement en secteur UB permet en effet une densification importante du secteur.

La réalisation d'un projet cohérent reliant Tucard, l'Orée du Bois, la RD2 et in fine le centre-ville explique l'inscription de ce périmètre au règlement graphique. »

#### ► 2015 : état des lieux

Depuis l'approbation du PLU de nouveaux enjeux ont contribué à alimenter la réflexion. Ainsi un projet de gendarmerie a-t-il un temps été envisagé sur le secteur de Firmis. Si celui-ci devrait finalement voir le jour sur un autre secteur toujours est-il qu'il a permis d'alimenter une réflexion d'ensemble au sein de laquelle les liens entre Firmis, la ZAC Tucard et le centre-ville se sont imposés comme des éléments majeurs de l'étude. A cela s'est ajouté la position d'entrée de ville et son rôle dans la structuration urbaine de la RD2. La question des hauteurs admises s'est ainsi posée avec insistance et a amené la commune à s'interroger sur l'ensemble du linéaire de la RD2 (cf. point 2.5.3).

L'ensemble de ces réflexions a permis à la collectivité d'élaborer une orientation d'aménagement et de programmation qui donne à voir le devenir du secteur et pose sur le territoire la traduction d'un certain nombre d'enjeux considérés comme majeurs.

#### ► Principes et conditions d'aménagement du secteur « Firmis »

<b>Principes généraux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mixité sociale et urbaine par une diversité des typologies d'habitat et l'accueil de 30% de logements locatifs sociaux ;</li> <li>- Assurer une variation des formes urbaines grâce à un épannelage des constructions vis-à-vis des voiries structurantes tout en tenant compte de la topographie du site : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur des constructions : 7 mètres</li> <li>- Hauteur portée à 9 mètres en façade de la RD2 et de la rue de Tucard</li> </ul> </li> <li>- Favoriser les interfaces avec la ZAC à travers le maintien des plantations existantes ou leur prolongement, les connexions viaires, les perméabilités pour les modes doux et la préservation des perspectives visuelles.</li> </ul>
<b>Potentiel d'accueil du secteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le potentiel d'accueil est estimé, à terme, entre 320 et 370 logements ;</li> <li>- Favoriser un habitat diversifié mêlant logements collectifs, semi-collectifs et habitat individuel (groupé ou isolé) afin de répondre à la diversité des demandes liées au parcours résidentiel ;</li> <li>- Une attention particulière sera apportée à la densité de chaque programme, au fur et à mesure de l'opération, en veillant notamment au respect des objectifs fixés par l'orientation d'aménagement ;</li> </ul>
<b>Espaces libres et espaces verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation d'un espace vert collectif au cœur du nouveau quartier, espace vert irrigué par des cheminements doux permettant de le relier aux autres secteurs de l'opération ;</li> <li>- Favoriser l'insertion des surfaces dédiées à la gestion des eaux pluviales (traitement paysager) en encourageant des fonctionnalités multiples (aire de jeux, cheminements doux, etc.) ;</li> <li>- Préserver, voire renforcer les boisements et alignements d'arbres existants en limite du quartier de manière à assurer un traitement qualitatif des franges ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apporter une attention particulière au traitement des abords de la RD2.</li> </ul>
<b>Liaisons viaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une liaison viaire entre la RD2 et la rue de Tucard. Pensée comme une voie structurante celle-ci irriguera le reste de l'opération ;</li> <li>- Desserte du secteur au droit de la zone par la création d'un nouveau carrefour en « T », sécurisé en tourne à droite strict ;</li> <li>- Préserver la possibilité d'un accès direct et ultérieur au giratoire de la RD2 (hors secteur) ;</li> <li>- Organiser une interface avec les rues créées dans le cadre de la ZAC de Tucard au niveau du chemin de Tucard</li> </ul>
<b>Cheminements doux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer les connexions piétons-cycles au sein du quartier, entre les différentes opérations ou typologies de logements, et vers l'espace vert collectif ;</li> <li>- Accompagner la voirie primaire de cheminements piétons-cycles ;</li> <li>- Raccorder les liaisons douces au passage piéton existant sur la RD2.</li> </ul>
<b>La desserte par les réseaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement du secteur devra être compatible avec le passage de la canalisation d'eau potable existante afin d'en garantir l'accès par des engins de service dans le cadre de travaux de réparation ou d'exploitation.</li> </ul>

### ► La compatibilité au SCoT de la Grande Agglomération toulousaine

Le secteur de Firmis est situé en zone d'intensification urbaine et recouvre un demi pixel hors tâche urbaine en ville intense. Situé dans la zone d'influence (500mètres) d'un transport en commun performant, le secteur doit s'inscrire dans une densité recommandée par le SCOT de 70 log/ha.

Le programme de logements est estimé à 320 à 370 logements répartis sur 6,3 ha (périmètre de l'OAP ). Ceci équivaut à une densité estimée comprise entre 51 et 59 log/ha. Cette densité est donc compatible avec les densités recommandées par le SCoT.

### ► Mise en place d'une Orientation d'aménagement et de Programmation





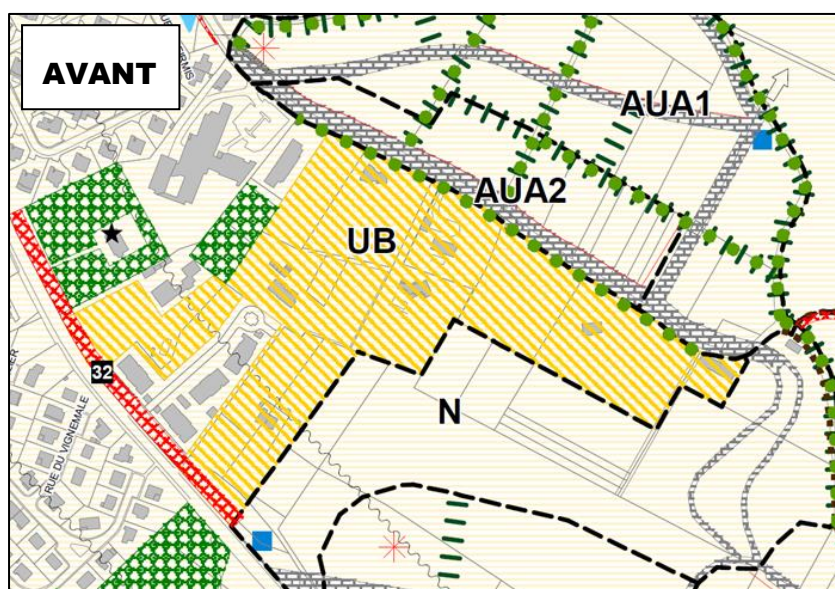
La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation réalisée dans le cadre de la modification permet de poser les bases d'un aménagement cohérent du secteur.

NB : la jonction de l'opération à la RD2 est actuellement à l'étude. La volonté de la municipalité, volonté affichée au sein des orientations d'aménagement et de programmation, est de permettre, à terme, un raccordement à un giratoire aujourd'hui pensé pour la desserte d'un secteur situé au sud de la RD2.

Suite à l'enquête publique, et afin de répondre favorablement à l'avis émis par le Conseil Départemental l'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée de manière à identifier un accès unique sur la RD2. Le possible raccordement au giratoire situé en dehors du secteur devra quant à lui être préservé en tant que solution possible, complémentaire et ultérieure.

### ► Les modifications apportées au règlement graphique

Afin d'identifier le secteur au règlement graphique, mais surtout pour permettre au règlement écrit de traduire les enjeux exprimés, un nouveau secteur UBa voit le jour. Celui-ci correspond très exactement au périmètre de gel instauré en 2013 et qui est quant à lui supprimé.



## ► Les modifications apportées au règlement écrit

Si, pour l'essentiel, le règlement de ce nouveau secteur UBa s'appuie sur le règlement de la zone UB, plusieurs modifications d'envergure sont toutefois apportées au règlement écrit afin de permettre la réalisation de l'opération et le respect des objectifs émis.

En premier lieu l'article 2 conditionnera les opérations au respect de l'orientation d'aménagement et de programmation

### **Les changements apportés à l'article UB2 :**

#### **ARTICLE UB2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

4. En secteur UBa : les constructions, installations et opérations ne pourront être autorisées que si elles sont compatibles avec les principes de l'Orientation d'aménagement et de Programmation « Firmis » jointe au présent P.L.U. ;

(...)

L'article 3 vise à apporter quelques précisions concernant les conditions de desserte

### **Les changements apportés à l'article UB3 :**

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

(...)

2.4. Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir des RD2 et RD2c, l'accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux à l'exception du secteur UAb pour lequel un seul accès sécurisé et adapté sur la RD2 sera autorisé sur le secteur Firmis pour desservir cette zone, après validation des services de la voirie départementale

2.5 En secteur UBa :

- Sauf exception, un seul accès véhicule sera admis par unité foncière afin de limiter l'impact sur le domaine public ;
- L'accès devra être aménagé de manière perpendiculaire à la voie ;
- A proximité d'un carrefour, l'accès devra être situé le plus éloigné possible dudit carrefour ;
- Suivant l'importance de l'opération, et pour des raisons de sécurité publique, il sera demandé un recul du portail après une plateforme horizontale de 5 mètres par 5 mètres afin de permettre le croisement des véhicules en dehors de la chaussée.

(...)

Suite à l'enquête publique, et pour répondre favorablement à l'avis émis par le Conseil Départemental l'article UB3 a été complété de manière à imposer la réalisation d'un accès unique, sécurisé et adapté sur la RD2 (cf. 2.4).

Afin de traduire l'épannelage et le respect de la topographie du site l'article 10 relatif aux hauteurs sera modifié comme suit.

**Les changements apportés à l'article UB10 :**

**ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(...)

**2. Hauteur des constructions :**

**2.1. Dispositions générales à la zone UB :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres sans dépasser R+1.

**2.2. Dispositions spécifiques au secteur UBa :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, excepté en façade de la RD2 et de la rue de Tucard où la hauteur pourra être portée à 9 mètres.



### 2.3.3. « Le domaine du Bousquet »

#### ► 2013 : les raisons ayant amené à la définition du périmètre (extrait du rapport de présentation du PLU p.277)

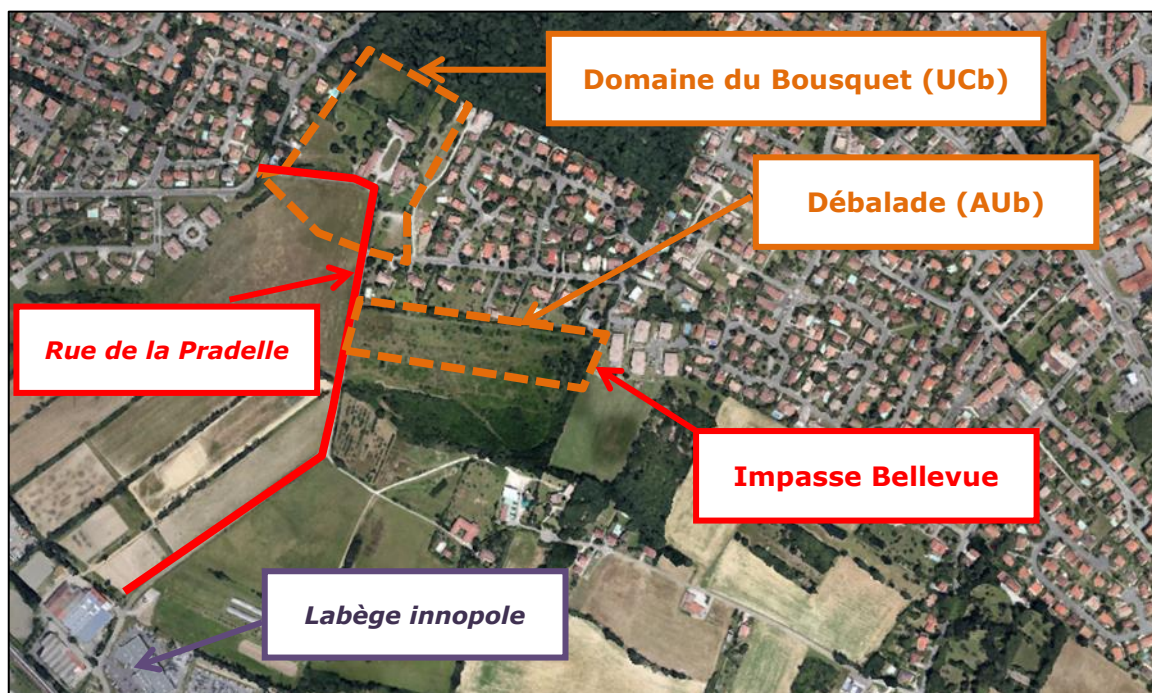


« En dehors des insuffisances de réseau relevées et qui ont contribué à son classement en UCb, ce secteur se singularise par sa situation à proximité du futur métro de Labège. La perspective de l'arrivée du métro explique ainsi l'inscription d'un périmètre de projet. Il est en effet trop tôt pour anticiper sur l'impact de cet équipement majeur. Il s'agit ainsi de mettre entre parenthèses le développement de ce secteur afin de mieux évaluer le devenir d'un espace dépassant les limites communales et pouvant faire l'objet à terme d'une densification alors que se profile, non loin, l'arrivée du métro. »

#### ► 2015 : état des lieux

Le secteur du Bousquet est le seul secteur de la zone UC qui ne relève pas de l'assainissement autonome. Sa position au sein du territoire communal, et sa proximité avec la commune de Labège (et donc du futur métro) laissant entrevoir de fortes pressions sur cet espace ont dès lors contribué à son classement en périmètre de projet. Celui-ci relevait à la fois des potentialités offertes (foncières notamment), mais également d'une problématique particulière relative à une insuffisance de certains réseaux : voirie et adduction en eau potable principalement.

Un secteur à l'interface de nombreux enjeux



Compte-tenu des problématiques soulevées, un regard d'ensemble a été porté depuis l'approbation du PLU, vision qui s'émancipe des limites actuelles du périmètre de projet. La rue de la Pradelle a dès lors été identifiée comme un axe central, non seulement car elle dessert le secteur, mais surtout parce qu'elle relie également la zone AUB située plus au sud. Elle nécessite toutefois d'importants travaux afin d'adapter son gabarit. Compte-tenu de cette communauté d'intérêt entre le domaine du Bousquet et la zone AUB (secteur Débalade ou Pradelle), la réflexion a emmené à intégrer les deux espaces au sein d'une seule et même orientation d'aménagement.

► **Principes et conditions d'aménagement du secteur « Bousquet et Pradelle »**

<b>Principes généraux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mixité sociale et urbaine par une diversité des typologies d'habitat et l'accueil de 30 % de logements locatifs sociaux.</li> <li>- S'intégrer dans le tissu urbain existant : une seule orientation d'aménagement pour deux secteurs : Pradelle (AUb) et Bousquet (UBb).</li> <li>- Anticiper sur un développement à plus long terme en lien avec Labège.</li> </ul>
<b>Potentiel d'accueil du secteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le potentiel d'accueil est estimé, à terme, à environ 270 logements (environ 90 sur le secteur « Pradelle » et environ 170-180 sur le secteur « Bousquet ») ;</li> <li>- Favoriser un habitat diversifié mêlant logements collectifs, semi-collectifs et habitat individuel (groupé ou isolé) afin de répondre à la diversité des demandes liée au parcours résidentiel ;</li> <li>- Une attention particulière sera apportée à la densité de chaque programme, au fur et à mesure de l'opération, en veillant notamment au respect des objectifs fixés par l'orientation d'aménagement et en matière de logements locatifs sociaux ;</li> </ul>
<b>Espaces libres et espaces verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un espace vert structurant, en lien avec l'espace boisé classé au nord et la zone N au sud sera aménagé sur le secteur du Bousquet, permettant la traduction de la liaison verte inscrite au SCOT. Cet espace, non imperméabilisé, pourra être multifonctionnel : parc, gestion des eaux pluviales, stationnement mutualisé...</li> </ul>
<b>Liaisons viaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les différents secteurs à urbaniser seront desservis par une nouvelle voie à créer reliant la rue de Lalande à la rue du Bousquet. Celle-ci se poursuivra au sud par la rue de la Pradelle dont le recalibrage est à l'étude afin de permettre une circulation motorisée apaisée, la réalisation de trottoirs et d'aménagements cyclables sécurisés pour les modes doux.</li> <li>- L'intersection entre la rue de Lalande et la nouvelle voie à créer sera aménagée de manière sécurisée. Il en sera de même pour l'intersection entre la rue de la Pradelle et la nouvelle voie.</li> <li>- Les nouveaux piquages seront répartis sur le chemin de la Pradelle de manière à équilibrer les flux et garantir une interdistance entre les différents carrefours.</li> </ul>
<b>Cheminements doux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un maillage continu piétons/cycles entre les différentes zones d'urbanisation.</li> <li>- Les liaisons piétons/cycles vers l'espace vert structurant et les zones urbanisées existantes devront être préservées et proposées dans la mesure du possible.</li> </ul>
<b>La desserte par les réseaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet devra être compatible avec la pose d'une canalisation de délestage inscrite au schéma directeur des eaux pluviales. Le tracé de cette canalisation doit être préférentiellement prévu dans la partie Nord-Ouest de l'aménagement projeté (entre l'espace paysager central et les rues de la Pradelle et de Lalande).</li> <li>- Compte tenu des caractéristiques des exutoires existants dans cette zone, des modes de récupération et de gestion des eaux de pluies basés sur des systèmes aériens devront être privilégiés (fossés, noues, bassins aériens à faibles profondeurs...).</li> </ul>

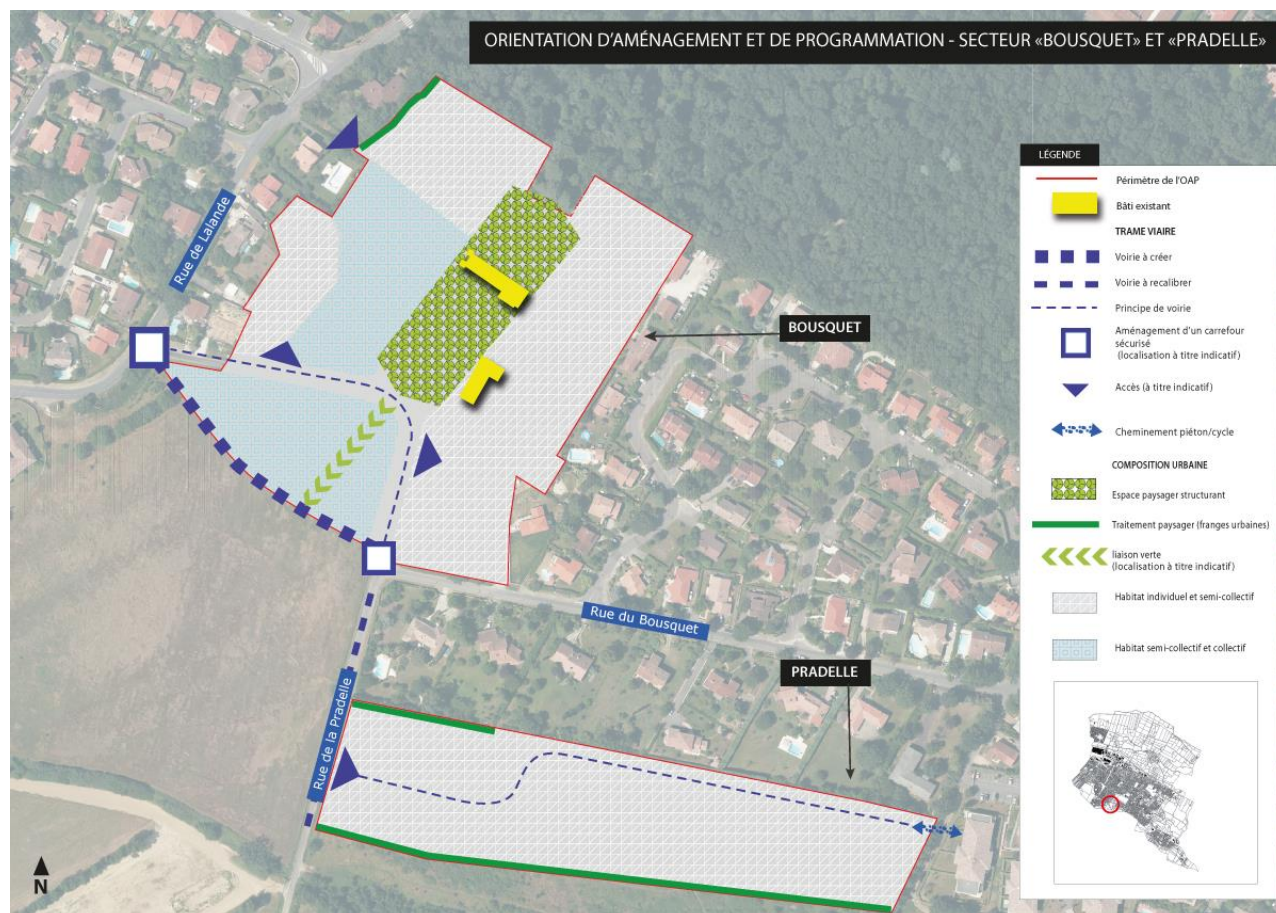
► **La compatibilité au SCoT de la Grande Agglomération toulousaine**

Secteur situé en ville intense en partie dans la tâche urbaine et en partie couvert par un demi pixel. La densité recommandée par le SCOT est de 35 logements / ha.



Le programme de logements est estimé à 260 à 270 logements sur 6,9 ha, soit une densité de 37 à 39 logements/ha. Cette densité paraît compatible avec les densités recommandées par le SCOT.

► **Mise en place d'une Orientation d'aménagement et de Programmation commune aux secteurs de Bousquet et Pradelle**



NB : la création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation regroupant les secteurs de « Pradelle » et du « Bousquet » entraîne la suppression de l'orientation « Débalade ».

Les accès aux différents secteurs qui composent cet espace ont tous été pensés et orientés vers la rue de la Pradelle, celle-ci étant érigée comme la colonne vertébrale des deux opérations. Cette importance et les travaux envisagés pour la sécurisation du site expliquent le fait que le secteur de « Pradelle » (Débalade) n'offre plus d'accès vers l'est, l'impasse Bellevue n'étant en outre pas adaptée (et surtout non adaptable) à un flux routier. Un cheminement piéton avec cette dernière sera toutefois imposé.



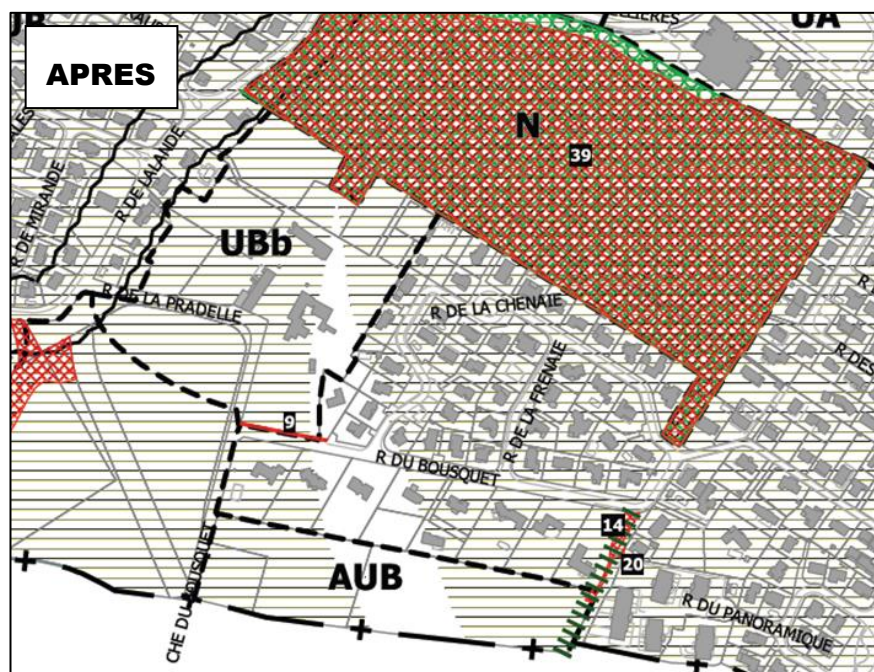
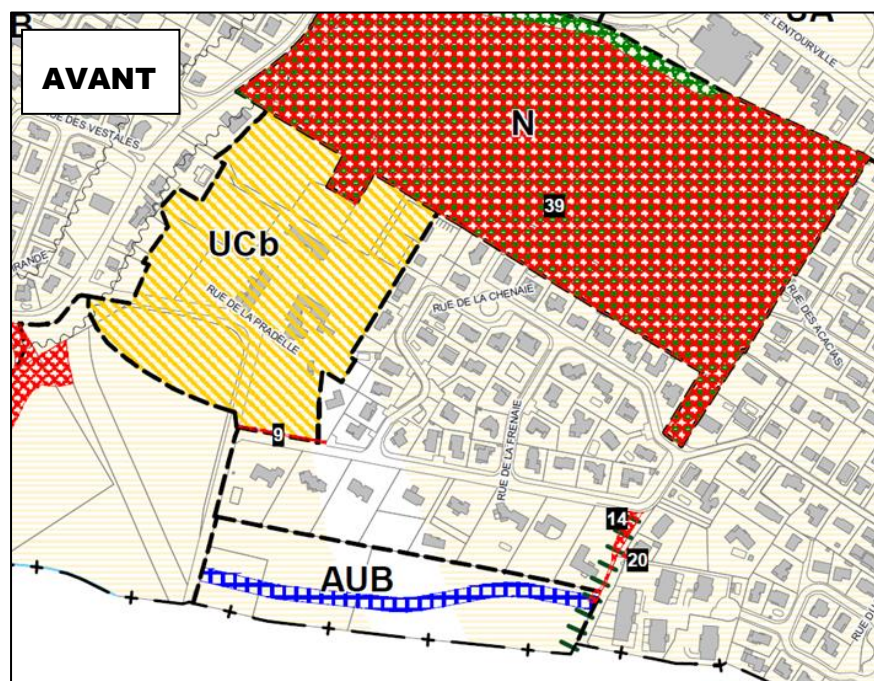
*L'impasse Bellevue*



### ► Les modifications apportées au règlement graphique

Sur le secteur du Bousquet deux modifications sont apportées. Est tout d'abord créé un nouveau secteur UBb qui permettra, à l'image de la démarche engagée sur le secteur de Firmis, de personnaliser le secteur tout en le dotant d'un règlement adapté aux enjeux avancés.

Sur le secteur de Pradelle, compte tenu de la mise en place d'une nouvelle orientation d'aménagement la servitude de voirie instaurée en 2013 sera supprimée.



### ► Les modifications apportées au règlement écrit

Tout comme pour le secteur de Firmis, l'aménagement des deux secteurs sera soumis au respect des orientations d'aménagement et programmation jointes au PLU.

**Les changements apportés à l'article UB2 :**

**ARTICLE UB2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

5. En secteur UBb : les constructions, installations et opérations ne pourront être autorisées que si elles sont compatibles avec les principes de l'Orientation d'aménagement et de Programmation « Bousquet et Pradelle » jointe au présent P.L.U. ;

(...)

**Les changements apportés à l'article UB3 :**

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

(...)

2.5. En secteur UBb :

- Sauf exception, un seul accès véhicule sera admis par unité foncière afin de limiter l'impact sur le domaine public ;
- L'accès devra être aménagé de manière perpendiculaire à la voie ;
- A proximité d'un carrefour, l'accès devra être situé le plus éloigné possible dudit carrefour ;
- Suivant l'importance de l'opération, et pour des raisons de sécurité publique, il sera demandé un recul du portail après une plateforme horizontale de 5 mètres par 5 mètres afin de permettre le croisement des véhicules en dehors de la chaussée.

(...)

**Les changements apportés à l'article AUB2 :**

**ARTICLE AUB2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

2. Les constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur suivant les principes de l'Orientation d'aménagement et de Programmation « Bousquet et Pradelle » jointe au présent P.L.U. ;

(...)

-----

Suite aux modifications apportées les tableaux présentant les périmètres de projet au sein du règlement graphique seront actualisés en conséquence. Le tableau relatif aux servitudes de voiries sera quant à lui supprimé.

## 2.4. Des points réglementaires « à régulariser »

### 2.4.1. Pour les habitations existantes en zone A et N , autoriser les extensions et les annexes, en application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme

#### ► Contexte réglementaire

La « Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt » du 13 octobre 2014, puis la loi Macron du 06 août 2015 ont introduit des dispositions donnant un caractère exceptionnel à l'accueil des constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans les zones A et N des PLU. Parallèlement, les extensions et les annexes pour les bâtiments d'habitation existants sont désormais autorisées en zones A et N, dans le respect d'un certain nombre de préalables définis, notamment par l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article L.123-1-5,6° du Code de l'Urbanisme stipule « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.* »

Lors de la révision du PLU, la vocation des espaces agricoles a été affirmée et les habitations existantes en zone A et N ont été inscrites dans les secteurs Ah et Nh afin de leur permettre d'évoluer de manière encadrée et mesurée. Toutefois, le repérage effectué n'a pas permis d'intégrer l'ensemble des habitations existantes. Les quelques habitations existantes restées en zone A ou N ne peuvent connaître aucune évolution en l'état actuel du règlement du PLU.

La volonté est de traiter sur un pied d'égalité toutes les constructions à usage d'habitation recensées dans les espaces naturels et agricoles. Pour ce faire, la présente modification intègre les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme et autorise les extensions et les annexes pour les habitations existantes, de manière mesurée et encadrée.

Le règlement précise ainsi que ces extensions et annexes ne seront autorisées que dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, implantée en recul de 10 mètres minimum de l'emprise des voies et d'une hauteur de 7 mètres (R+1) maximum.

#### ► Les modifications apportées au règlement écrit

#### Les changements apportés à l'article A2 :

##### **ARTICLE A2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

(...)

6. L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant ainsi que la réalisation d'annexes liées à l'habitation existante, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

7. En secteur Ah sont autorisés à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ;

(...)

**Les changements apportés à l'article N2 :**

**ARTICLE N2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

(...)

3. L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant ainsi que la réalisation d'annexes liées à l'habitation existante, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ;

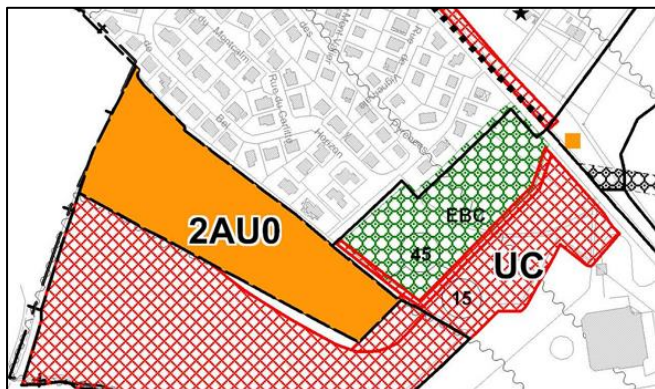
(...)



## 2.4.2. Le secteur de Bruyer (Tachou)

### ► Contexte réglementaire

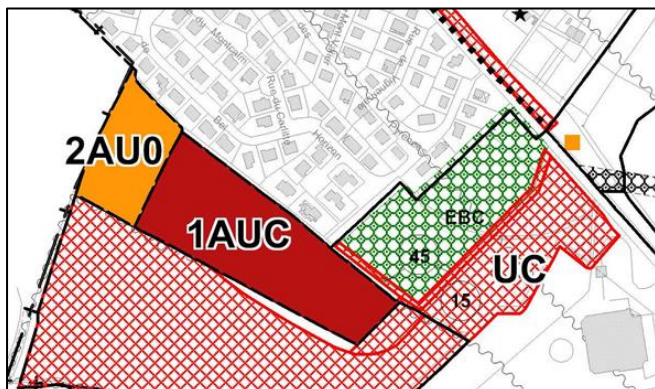
Le secteur de Bruyer, aussi désigné par le nom du bois qui le borde (Tachou), a connu plusieurs évolutions au grès des modifications et révisions du document d'urbanisme.



#### **PLU approuvé le 30/03/2005 :**

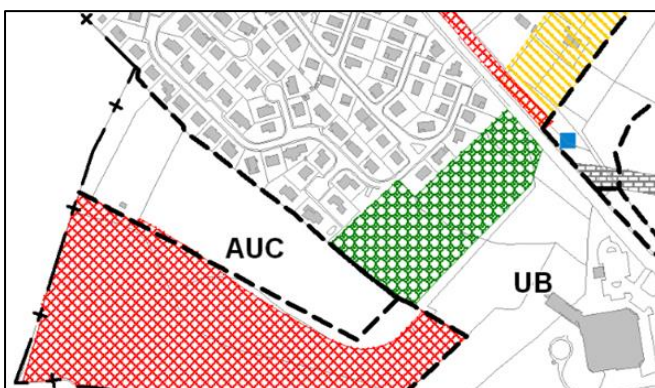
Succédant au POS le PLU approuvé en 2005 avait identifié le secteur du Bruyer comme une réserve foncière à moyen ou long terme dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourrait être effective « *qu'après modification du PLU ou par procédure de ZAC* » (rapport de présentation p.139).

Statut : zone 2AU0, fermée à l'urbanisation



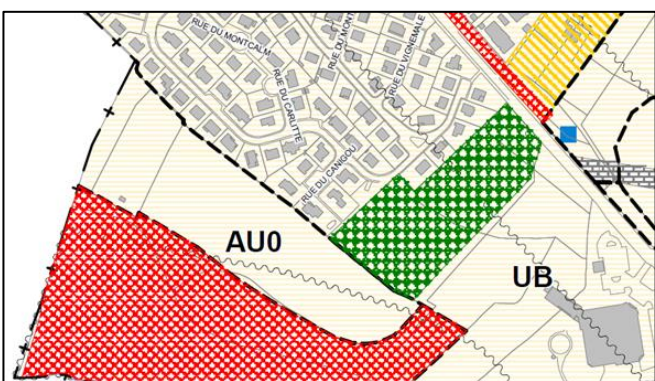
#### **Modification n°2 du PLU approuvée le 21/12/2009 :**

La deuxième modification du PLU fut approuvée fin 2009. Celle-ci avait entre autres objectifs celui de permettre l'urbanisation d'une partie du secteur du Bruyer. Pour ce faire le règlement graphique a donc été modifié, amenant à la création d'une zone 1AUC et d'une orientation d'aménagement destinée à encadrer l'aménagement du secteur.



#### **PLU arrêté le 28/06/2012 :**

A l'occasion de la révision générale engagée en 2011 l'objectif affiché pour le secteur avait été d'étendre les limites de la zone AUC afin de permettre un aménagement cohérent sur l'ensemble du secteur, c'est-à-dire en intégrant le « reliquat » de zone 2AU0 alors fermé à l'urbanisation. Tout comme le règlement graphique l'orientation d'aménagement avait alors été étendue jusqu'aux limites communales.



#### **PLU approuvé le 27/06/2013 :**

L'arrêt du PLU en juin 2012 avait ouvert une période de consultation du dossier de PLU afin de recueillir les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et du public. Un avis émis par les PPA avait alors demandé à ce que le secteur soit refermé en raison d'une insuffisance des réseaux, notamment au regard de l'extension de la zone. Les délais inhérents à la procédure étant alors incompatibles avec un approfondissement des études relatives aux réseaux ont conduit à refermer l'intégralité de la zone.

Le fait que le secteur du Bruyer soit aujourd'hui classé en zone à urbaniser fermée (AU0) est donc le fruit d'une histoire réglementaire mouvementée. « Ouvert » à l'urbanisation de 2007 à

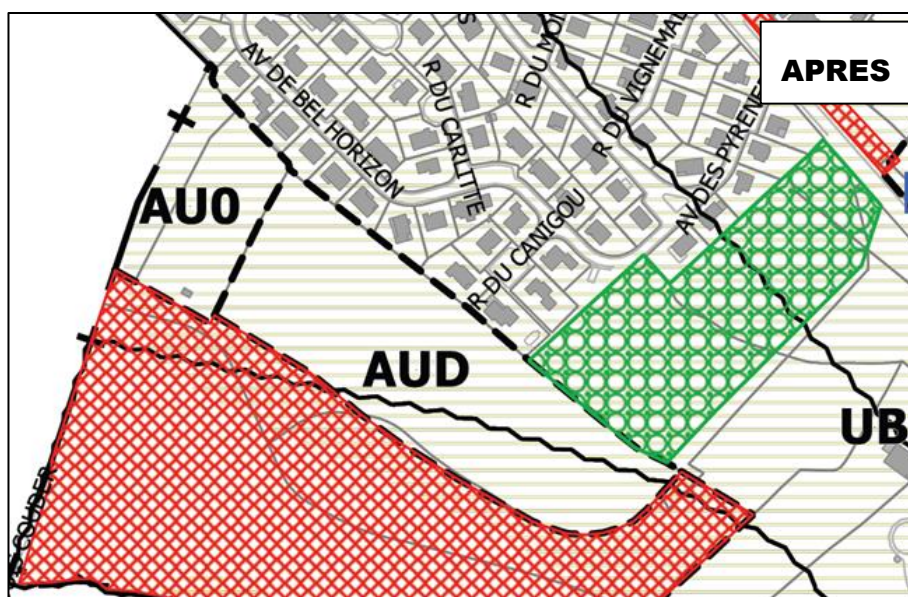
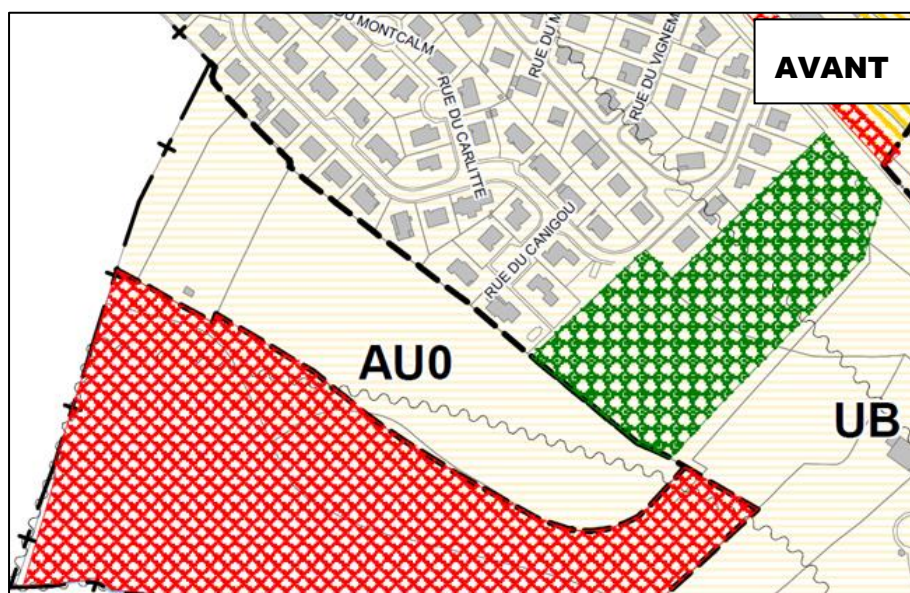


2013 il n'a ainsi été « refermé » que suite à un avis PPA qui n'aurait dans les faits dû concerner que le reliquat de zone 2AU0.

S'ajoute à cela le fait qu'un permis de construire a été accordé sur la base du précédent PLU (cf. Modification n°2). Celui-ci, légalement délivré et ayant fait suite à un certificat d'urbanisme opérationnel, s'appuyait sur la troisième modification du PLU, elle-même héritée du zonage approuvé en 2007. L'opération a d'ailleurs fait l'objet d'une autorisation de défrichement et les premiers travaux ont été engagés. L'objectif vise donc ici, conformément à une demande émise par les Services de l'Etat, à régulariser une situation de fait en revenant à la distinction entre une zone fermée et une zone ouverte à l'urbanisation. La présente modification a donc pour objet de régulariser le PLU au regard de cette autorisation d'urbanisme et ne relève pas d'une ouverture à l'urbanisation comme aurait pu laisser à penser l'évolution du zonage.

### ► Les modifications apportées au règlement graphique

Compte tenu de la démarche de régularisation, les limites de zones présentées dans la troisième modification du PLU approuvée en 2012, limites sur la base desquelles le permis de construire a été accordé, seront reprises à l'identique. Seule la dénomination de ces zones sera différente pour correspondre à la base réglementaire du PLU actuellement opposable.



## ► Les modifications apportées au règlement écrit

A l'image du travail engagé sur le règlement graphique les modifications apportées au règlement écrit visent à reprendre l'ensemble des règles présentes dans la troisième modification. Seules les actualisations juridiques et les ajustements rédactionnels propres au PLU approuvé en 2013 ou issues de la mise à jour en cours ne sont pas hérités du précédent document afin de préserver la cohérence et l'homogénéité du PLU actuel.

### **Le règlement de la zone AUD :**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

##### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

##### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS**

8. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
  - ♦ Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.424-1 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
  - ♦ Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
  - ♦ Des articles L.424-1, R.111-2, R.111-7 et R.111-27 du code de l'urbanisme.
9. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :
  - ♦ De code civil ;
  - ♦ De code de l'environnement ;
  - ♦ D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
  - ♦ De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
  - ♦ De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
  - ♦ De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotiss (loi du 6 janvier 1986) ;
  - ♦ De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
  - ♦ D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
  - ♦ De sécurité contre l'incendie ;
  - ♦ De protection de la réception radiotélévisée ;
  - ♦ D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
  - ♦ De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;
  - ♦ De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
    - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
    - Les servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques.

**Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.**

##### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE**

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- ♦ Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- ♦ Des éléments de paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- ♦ Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- ♦ Des prescriptions d'alignement, des principes d'implantation des voiries et des accès prévus à l'article L.151-42 du code de l'urbanisme ;
- ♦ Au titre de l'article L.151-15 : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- ♦ Des servitudes prévues à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme qui visent :
  - a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
  - b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  - c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES** **A LA ZONE AUD**

**Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.**

#### **ARTICLE AUD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole, forestiers et les installations classées qui y sont liées ;
2. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup> ;
3. Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé des caravanes, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
4. L'ouverture de carrières et de gravières ;
5. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme ;
6. Dans les zones inondables identifiées en annexes du présent PLU et dont l'enveloppe globale est reportée au règlement graphique :
  - ♦ La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés ;
  - ♦ Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ;
  - ♦ Les sous-sols, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau.
  - ♦ Toute constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article AUD2, ainsi que :
    - Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue ;



- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ;
- Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort ;
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

**ARTICLE AUD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
  - ♦ La gestion économe du territoire ;
  - ♦ La construction de bâtiments économes en énergie ;
  - ♦ La gestion de l'environnement sonore ;
  - ♦ L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
  - ♦ La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Les constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble du secteur, compatible avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe au présent P.L.U.
3. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc.
4. Les constructions à usage commercial, de services et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
5. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :
  - 5.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 23 décembre 2014, notamment :
    - ♦ Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
    - ♦ Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;
    - ♦ Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.
  - 5.2. Dans les zones inondables identifiées en annexes du présent PLU et dont l'enveloppe globale est reportée au règlement graphique :
    - ♦ L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ;
    - ♦ En aléa fort :
      - Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à condition :
        - D'être limitée à une emprise au sol de 20m² ;
        - De ne pas créer de logement nouveau ;
      - Les constructions devront situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50 mètres au-dessus du terrain naturel) ;
    - ♦ En aléa moyen à faible, les constructions devront situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au dessus du terrain naturel respectivement aléa moyen et en aléa faible.
  - 5.3. La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Sécheresse » approuvé le 01/10/2013 ;

6. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la berge des cours d'eau. Le plancher bas sera alors édifié à au moins 0,5 mètres au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau ;
7. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
8. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
  - ♦ Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
  - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
  - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
9. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont admis et seuls les articles 6 et 7 leur sont applicables ;
11. Hors dispositions spécifiques liées aux zones inondables, les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
  - ♦ Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
  - ♦ Des bâtiments annexes ;
  - ♦ A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
  - ♦ La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
  - ♦ Des voiries.

### **ARTICLE AUD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Conditions générales :**

- 1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs ;
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs ;
- 1.3. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 1.4. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

## **2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :**

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).
- 2.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :
  - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
  - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **3. Voies ouvertes à la circulation publique :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture des voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

### **3.1. Voies de quartier :**

Sur les principales voies de mentionnées sur le plan la largeur minimum de chaussée est de 5 mètres 50 pour les voies à double sens, et de 3m pour les voies en sens unique.

### **3.2 Voies en impasse :**

Les voies en impasse peuvent être autorisées par l'administration dans le cadre d'un plan masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain ou si elles sont indispensables au fonctionnement d'une opération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

## **4. Voies cyclables et chemins piétonniers :**

- 4.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers ;

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

- 4.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

## **ARTICLE AUD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **1. Réseau public d'adduction d'eau potable :**

- 1.1. Toute construction doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **2. Réseau d'assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement de Toulouse Métropole.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

### **2.2. Eaux pluviales :**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement de Toulouse Métropole.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m<sup>2</sup> d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de Toulouse Métropole.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

## **3. Réseaux divers :**

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

## **4. Collecte des déchets urbains :**

### **4.1. Stockage :**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

### **4.2. Collecte :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à l'article 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospectus et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE AUD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE AUD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes ou futures.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de deux mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan intérieur fini de la fosse).

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructures et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ; Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

#### **ARTICLE AUD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Par rapport à la zone UB, les constructions doivent être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative. Toutefois, les constructions annexes à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,30 mètres sous sablière ou à l'acrotère, ou à défaut au dernier plafond, et de ne pas dépasser 3 mètres de longueur sur la limite séparative.
2. Par rapport à la zone 2AU0, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres
3. Par rapport aux zones UC et A les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
4. Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées :
  - soit en limite séparative latérale sur une profondeur maximale de 30 mètres à partir de l'axe de la voie de desserte de la construction, le long de chaque limite latérale, si leur hauteur ne dépasse pas 7 mètres sur sablière ou à l'acrotère (la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel). Au-delà de la bande de 30 mètres évoquée ci-dessus, les constructions en limite séparative latérale sont autorisées si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres sur sablière ou à l'acrotère (la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel) ;
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres.
5. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de un mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan intérieur fini de la fosse).
6. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructures et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
7. Pour les ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

#### **ARTICLE AUD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclaircissement, de salubrité, de sécurité.

#### **ARTICLE AUD 9 : EMPRISE AU SOL**

1. Définition : L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée à la surface de la parcelle ;
2. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale des terrains concernés par l'opération.

#### **ARTICLE AUD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Mesure de la hauteur des constructions :**

##### **1.1. Cas des toitures traditionnelles :**

- 1.1.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ;
- 1.1.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

### 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse :

- 1.2.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère ou à défaut au dernier plafond ;
- 1.2.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

## **2. Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

## **ARTICLE AUD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Conditions générales :**

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

- ♦ Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du quartier existant, celle enfin du caractère de la région ;
- ♦ La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ... ;
- ♦ Une bonne interface entre l'espace public, les parties communes privées et les façades des bâtiments, favorisant le lien social dans le nouveau quartier ;
- ♦ Une importante présence végétale dans l'espace public et dans les parcelles, renforcée par la perception des jardins privés depuis l'espace public et inversement.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique).

### **2. Architecture, couleurs et matériaux :**

L'architecture sera définie dans une logique de développement durable, pour le choix des matériaux, pour les dispositions propices aux économies d'énergie notamment grâce aux choix d'orientation des ouvertures et aux protections passives contre les surchauffes, pour la gestion de l'eau, sa rétention, et les dispositifs d'arrosage, pour l'aménagement d'espaces extérieurs bénéficiant pour les uns d'un bon ensoleillement, pour d'autres d'ombre et de fraîcheur.

Les matériaux de construction pourront être utilisés dans leur couleur naturelle (bois, terre cuite, pierre, zinc, cuivre, etc.). Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, pour les matériaux peints ou teintés dans la masse, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune dans le bâti traditionnel, et de l'harmonisation avec le végétal proche de la construction ou lié à elle.

Les matériaux seront choisis en tenant compte des critères de développement durable, de manière à minimiser les dépenses énergétiques à l'utilisation du bâtiment et à sa construction, et à écarter les produits dangereux pour la santé.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment s'il s'agit de toitures végétalisées.

Quel que soit le matériau, les toitures pourront recevoir des capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, sous condition d'une bonne insertion architecturale. Les équipements bruyants éventuels, pompes à chaleur, groupes réfrigérants, etc., seront choisis et disposés de manière à ne pas entraîner de gêne au voisinage.

### **3. Clôtures :**

Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

#### **3.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques :**

- 3.1.1. Hors dispositions spécifiques les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :



- soit par une haie végétale ;
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.) ;
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

3.1.2. Le long des axes de circulations identifiés par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre, et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2 mètres et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

3.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- ♦ soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- ♦ soit d'un mur plein éventuellement surmonté d'un palissage végétal ;
- ♦ soit d'un matériau végétal, bois, brandes, etc.

3.3. En zone inondable les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique ;

#### **4. Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :**

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement local de Publicité (Annexe 5.3.7).

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

#### **5. Installations diverses :**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

### **ARTICLE AUD 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **1. Conditions générales :**

1.1 Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2 Le nombre d'aires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :
  - a) Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
  - b) Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.

- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## **2. Stationnement véhicules :**

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

### **2.1. Habitations :**

- Pour les constructions à usage d'habitat locatif aidées par l'Etat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 1 place par logement ;
- Pour les autres constructions à usage d'habitat il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 40% au moins seront intégrés au volume du bâtiment principal.
- Pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements : les obligations précédentes seront complétées par l'aménagement de 0,25 place par lot ou logement aménagé dans les espaces collectifs de l'opération non clôturés.
- Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

### **2.2. Bureaux :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **2.3. Commerces :**

Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

### **2.4. Equipements hôteliers et de restauration :**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant sans dépasser le seuil de 3 places de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

## **3. Stationnement des vélos :**

Pour les constructions d'immeubles collectifs de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement pour le stationnement des vélos doit être prévu à raison de 2% de la surface de plancher projetée avec un minimum de 10m<sup>2</sup>.

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

## **ARTICLE AUD 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Espaces libres et plantations :**

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

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



Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation et doit être justifié. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé ;

Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

Les plantations d'arbres devront privilégier les essences recensées à l'annexe n°1 du PLU.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation :

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise de 12 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

3. Les aires de stationnement non couvertes (à l'exception des parcs de stationnement en silo) :

3.1. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.

3.2. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4. Espaces libres et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.

5. Les bassins de rétention nécessaires aux opérations feront l'objet d'un aménagement paysager intégré à l'opération.

**ARTICLE AUD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

**ARTICLE AUD 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE AUD 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

► **Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Tout comme la démarche entreprise sur les pièces réglementaires ce point de modification vise à réintégrer l'orientation d'aménagement telle que présentée jusqu'à la modification n°3 du PLU, c'est-à-dire lorsque le permis de construire a été délivré.

**Orientation d'aménagement  
« Secteur dit de Bruyer » (cf. Document n°3.5.)**



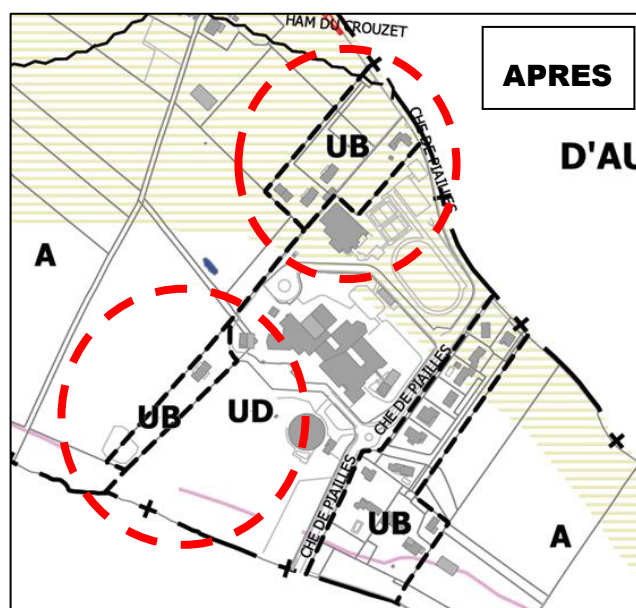
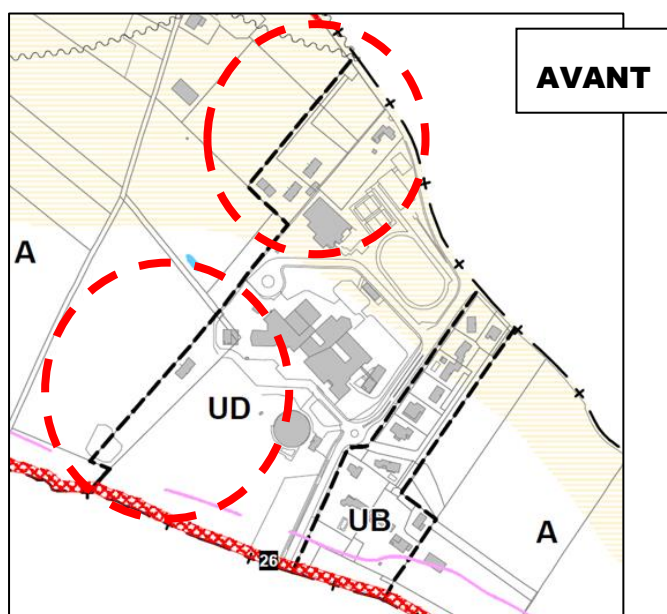
### 2.4.3. Régulariser la situation des habitations situées au lieu-dit « La Maymie »

#### ► Une erreur au règlement graphique

Lors de la révision du PLU le parti a été pris de créer une nouvelle zone urbaine, la zone UD. Celle-ci a été créée « *autour des principaux équipements publics de la commune* » et est destinée à prendre en compte le particularisme de ce type d'équipements tout en clarifiant la vocation des espaces, notamment vis-à-vis des quartiers d'habitat qui les entourent.

Cette nouvelle zone UD a concerné 6 grands équipements publics : le stade Armelle Auclair et le terrain d'En Prunet, le Complexe sportif, le collège René Cassin, l'extension du cimetière, le lycée Pierre-Paul Riquet et le collège Jacques Prévert. C'est la délimitation de ce dernier secteur qui est aujourd'hui à l'origine de ce point de modification. Lors de la délimitation de la zone UD des constructions à usage d'habitation ont en effet été intégrées par erreur dans la zone. La présente modification donne dès lors l'occasion de corriger l'erreur commise en réintégrant ces constructions dans la zone UB.

#### ► Les modifications apportées au règlement graphique.



## 2.5. Ajuster le règlement d'urbanisme après deux ans d'application et prendre en compte l'évolution du projet urbain

### 2.5.1. Des corrections et mises à jour relevant d'erreurs dans la rédaction du règlement écrit

#### ► Correction d'une erreur matérielle à l'article UB2

L'élaboration du PLU s'était accompagnée de la mise en place de plusieurs outils destinés à favoriser le développement du parc locatif social. Le document arrêté – c'est-à-dire présenté à l'enquête publique – avait ainsi proposé la création de trois « Emplacements Réservés Logement » (ERL – L.151-41 du Code de l'Urbanisme). Suite à l'enquête publique, deux ERL ont été conservés, le troisième ayant finalement été supprimé pour répondre favorablement aux recommandations du commissaire enquêteur. Si cette suppression a bien été prise en compte dans le règlement graphique la mention de l'ERL n°3 est demeurée dans le règlement écrit. Il s'agit donc de supprimer cette référence qui n'a plus lieu d'être l'ERL n°3 n'ayant pas vu le jour dans le document opposable.

#### Les changements apportés à l'article UB2

##### **ARTICLE UB2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

Au titre de la servitude ~~L.123-2b~~ L.151-41 du code de l'urbanisme :

- un secteur repéré sur le règlement graphique comme Emplacement Réservé en vue de la réalisation de programmes de logements (ERL) n°1, et conformément à la légende, doit consacrer 100% des constructions autorisées à du logement et 50% de ce logement à du logement locatif social et 20% d'accession sociale à la propriété bénéficiant d'un agrément l'État ;
- un secteur repéré sur le règlement graphique comme Emplacement Réservé en vue de la réalisation de programmes de logements (ERL) n°2, et conformément à la légende, doit consacrer 100% des constructions autorisées à du logement locatif social ;
- ~~— un secteur repéré sur le règlement graphique comme Emplacement Réservé en vue de la réalisation de programmes de logements (ERL) n°3, et conformément à la légende, doit consacrer 100% des constructions autorisées à du logement et 50% de ce logement à du logement locatif social et 20% d'accession sociale à la propriété bénéficiant d'un agrément de l'État.~~

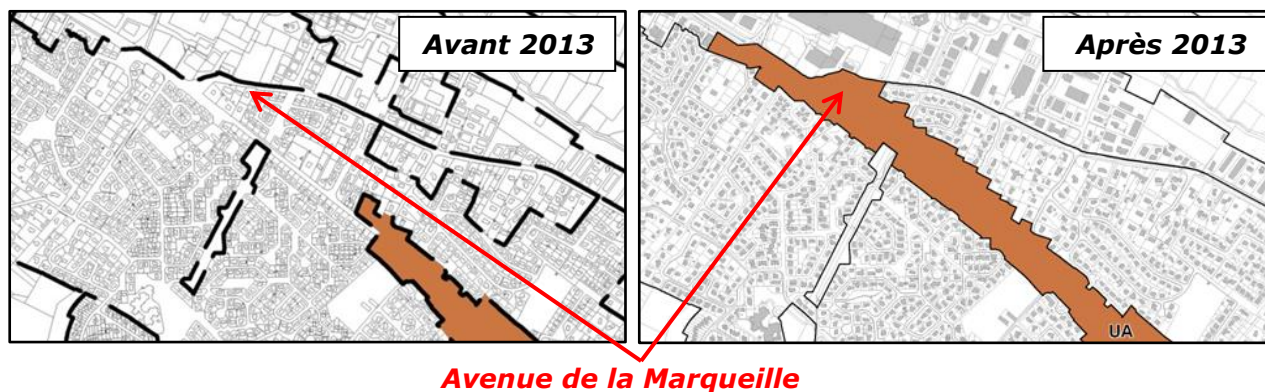
(...)

#### ► Mettre en cohérence les articles UA6 et UB6

Le PLU approuvé en 2013, s'il a permis de réinterroger l'ensemble du projet urbain, s'est évidemment appuyé sur le précédent document d'urbanisme (PLU approuvé en 2005 et les modifications qui ont suivi). De nombreuses règles ont ainsi été transposées dans la mesure où elles continuaient de répondre aux enjeux relevés. Ce fut notamment le cas des distances à respecter pour l'implantation des constructions vis-à-vis de la RD2c (avenue de la Marqueille). L'article UB6 n'a donc, sur ce point, pas été modifié en réitérant une distance minimale de 15 mètres à respecter vis-à-vis de la RD2c.

Parallèlement, la « recherche de centralité » prônée par le PADD approuvé en 2013 a amené à redéfinir et à élargir la zone UA. Celle-ci a alors été étendue notamment le long de la RD2 en direction de Toulouse. Elle a alors englobé une partie de l'avenue de la Marqueille (RD2c) initialement comprise dans la zone UB. En zone UB, le retrait imposé le long de l'avenue de la Marqueille est de 15 mètres minimum. Or, les dispositions relatives à la RD2c n'ont alors pas été retranscrites dans le règlement de la zone UA, ce que se propose de faire la présente modification.

### **Evolution de la zone UA sur la séquence « entrée de ville »**



### **Les changements apportés à l'article UA6 :**

#### **ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies :**

1.1. Toute construction ou installation doit être implantée pour tous ses niveaux :

(...)

- A 15 mètres minimum de l'axe de la RD2c.

(...)



## 2.5.2. Des ajustements à la marge pour favoriser la lisibilité et la compréhension du règlement écrit

### ► Actualiser les références à l'intercommunalité

A de nombreuses reprises le règlement d'urbanisme de la commune de Saint-Orens-de-Gameville fait référence au « Grand Toulouse ». Rédaction héritée de l'élaboration du PLU cette appellation n'a aujourd'hui plus lieu la « Communauté Urbaine du Grand Toulouse » ayant cédé sa place à « Toulouse Métropole ». Afin d'actualiser la référence à l'intercommunalité les mentions « Grand Toulouse » seront donc remplacées par « Toulouse Métropole ».

### Les changements apportés au règlement écrit de toutes les zones : l'exemple de l'article UA4

#### **ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS**

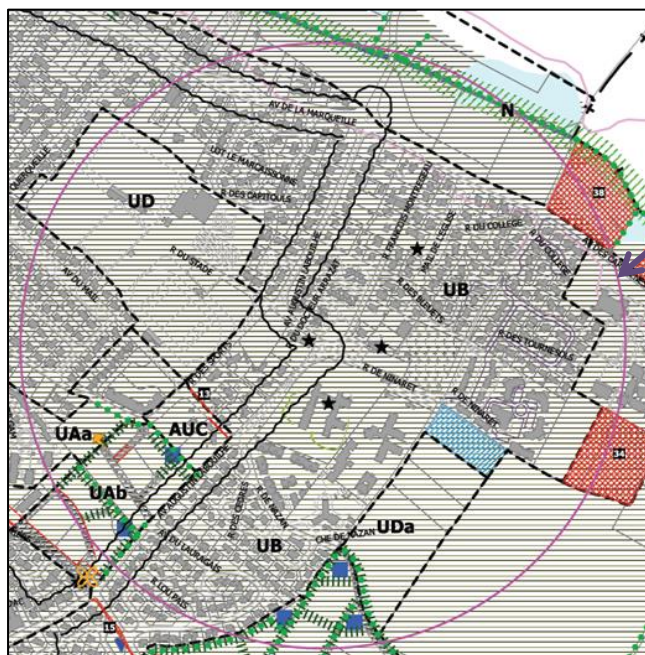
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement ~~du Grand Toulouse de Toulouse~~ **Métropole**.

NB : Cette actualisation concerne aussi les autres pièces réglementaires du PLU à l'image du règlement graphique et de la liste des Emplacements Réservés.

### ► Intégrer les périmètres des Monuments Historiques au règlement graphique

La commune dispose sur son territoire d'un site inscrit au Monuments Historique : croix située sur la place de l'église. Compte tenu de ce classement un périmètre dit de protection covisibilité de 500 mètres a été mise en place. Celui-ci est mentionné au plan des servitudes mais pas au règlement graphique. Afin de faciliter la lecture de ce dernier document, et compte-tenu de l'impact de ce type de classement la collectivité souhaite désormais mentionner le périmètre des Monuments Historiques au plan de zonage. Ceci permettra aux pétitionnaires concernés d'avoir connaissance très vite du classement.

### Les changements apportés au règlement graphique :



Périmètre de protection des Monuments Historiques



► **Clarifier la rédaction de l'article N2 concernant les équipements autorisés dans les secteurs N1 et N2**

La zone naturelle (N) comprend deux secteurs destinés à permettre certains projets bien définis, tant du point de vue de leur objet que de leur emprise. Le secteur N1 est ainsi pensé pour permettre la construction « *d'équipements collectifs à caractère sportifs et loisirs ainsi que les aires de stationnement* » tandis que le secteur N2 vise quant à lui « *des équipements de culture ou de loisirs liés à l'animation du parc* ». Si dans les deux cas l'emprise des projets est limitée à 5.000m<sup>2</sup> de surface de plancher une différence dans la rédaction donne lieu à un nouveau point de modification. La formulation employée pour le secteur N1 peut en effet prêter à confusion dans le sens où elle mentionne les aires de stationnement. Si celles-ci ne sont pas créatrices de surface de plancher la rédaction actuelle pourrait laisser planer un doute lors de l'instruction des permis de construire. A noter que de ce point de vue-là la rédaction employée pour le secteur N2 est quant à elle plus explicite d'autant que le règlement n'interdit à aucun moment les places de stationnement qui accompagneraient les projets.

En conséquence il est proposé de supprimer la mention « *ainsi que les aires de stationnement* » qui fait assimiler celles-ci aux conditions d'emprise affichées alors même que l'objectif initial avait été de rappeler que celles-ci étaient autorisées. Pour plus de clarté il sera donc rappelé à un autre alinéa que les places de stationnement liées aux équipements du secteur sont admises. Cette formulation traduira un état de fait tout en évitant la création de parcs de stationnement sans rapport avec la vocation de la zone.

**Les changements apportés à l'article N2 :**

**ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

5. En secteur N1 les constructions liées aux équipements collectifs à caractère sportifs et loisirs ~~ainsi que les aires de stationnement~~ dans la limite totale de 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
6. En secteur N2 des équipements de culture ou de loisir liés à l'animation du parc, dans la limite de 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
7. Dans les secteurs N1 et N2, les parcs de stationnement sous réserve d'être liés aux équipements du secteur ;

(...)

► **Articles 2 : clarifier les dispositions relatives aux équipements publics et aux ouvrages techniques**

**Les équipements publics :**

La dernière révision du PLU avait pris la peine de distinguer les équipements publics de façon à faciliter leur réalisation, et ainsi traduire le particularisme de ce type de construction. Ceux-ci ne peuvent en effet, souvent en raison des emprises induites, répondre aux mêmes exigences que celles émises pour les autres types destinations (habitat, commerce, etc.). Pour ce faire la rédaction employée s'est traduite, dans la plupart des cas, par la mise en place de dispositions dérogatoires qui ne facilitent pas la lecture du règlement d'urbanisme. Afin de remédier aux difficultés de lecture que peuvent engendrer ces dérogations successives il est proposé de rappeler aux articles 2 de chacune des zones concernées quels articles s'imposent à ce type de construction, et en écho de supprimer des dérogations qui n'auront plus lieu d'être.

Répondant au même souci de lisibilité il est également proposé d'homogénéiser la rédaction en désignant de façon systématique les équipements publics sous l'expression suivante : « *constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif* ».

### **Les ouvrages techniques :**

Si les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont clairement distingués aux articles 2, ceux-ci imposent le respect des articles 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions. Or ces derniers emploient une formulation qui s'avère trop subjective lors de l'instruction des permis de construire : « *Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants* ».

Compte tenu du caractère facultatif de l'article 11, les seuls obligatoires étant les articles 6 et 7, il est proposé de supprimer cette référence.

NB : Si cette obligation n'est pas explicite elle est prescrite de façon indirecte par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Ainsi, alors que l'article L.123-1 se borne à indiquer, sans autre précision, que les P.L.U. « *définissent [...] les règles concernant l'implantation des constructions* » c'est l'article R.123-9 qui, après avoir distingué au nombre des règles que le règlement « *peut* » comprendre, ajoute : « *les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents d'urbanisme.* »

### **Les changements apportés aux articles 2 des zones U et AU : l'exemple de l'article UA2**

#### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

11. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ~~ainsi que~~ les ouvrages publics d'infrastructure ~~et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif~~ sont admis et seuls les articles 6 ~~et~~ 7 ~~et 11~~ leur sont applicables ;

(...)

### **Les changements apportés aux articles A2 et N2 : l'exemple de l'article A2**

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

3. Sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~pour lesquels seuls les articles 6 et 7 sont applicables~~ ;
  - Les affouillements et exhaussements des sols liés à des travaux d'infrastructure.

(...)

Concernant les zones naturelles et agricoles, celles-ci ne permettent (sauf secteurs N1 et N2) que les ouvrages techniques. L'objet de la modification n'y change rien et précise uniquement les articles applicables à ceux-ci.

**Les changements apportés aux articles 6 de l'ensemble des zones : l'exemple de l'article UA6**

**ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(...)

- 1.4. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ~~et~~ les ouvrages publics d'infrastructures ~~et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif~~ seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

(...)

**Les changements apportés aux articles 7 de l'ensemble des zones : l'exemple de l'article UA7**

**ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(...)

- 1.2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ~~et~~ les ouvrages publics d'infrastructures ~~et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif~~ seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

(...)

**Les changements apportés aux articles 9 des zones UA, UB, UC, AUA, AUB et AUC : l'exemple de l'article UA9**

**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

(...)

- ~~3. Pour les constructions destinées aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectifs l'emprise au sol n'est pas fixée ;~~

(...)

**Les changements apportés à l'article UC 10 :**

**ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(...)

**2. Hauteur des constructions :**

(...)

~~Cet article ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements collectifs.~~

**Les changements apportés aux articles 11 de l'ensemble des zones : l'exemple de l'article UA11**

**ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

(...)

~~**7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :**~~

~~Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.~~

(...)

## **Les changements apportés aux articles 13 des zones UA, UB et UC : l'exemple de l'article UB13**

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

(...)

#### **6. Espaces libres et espaces verts à créer :**

1. Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.

~~2. Pour les constructions existantes et leurs extensions destinées à recevoir des services publics et d'intérêt collectif, cet article ne s'applique pas.~~

### **► Articles 3 : définir la largeur minimale des voies non ouvertes à la circulation publique**

Les articles 3 du règlement des zones encadrent et définissent les conditions de desserte des opérations. Si les voies ouvertes à la circulation font l'objet de définitions précises quant à leur gabarit, rien n'est dit pour les « *voies non ouvertes à la circulation* ». La formulation employée demeure en effet subjective : « *Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours* ».

Afin de garantir la sécurité des accès sur ces voies la collectivité souhaite imposer une largeur minimale de 3 mètres, et ainsi faciliter l'instruction des permis de construire.

## **Les changements apportés aux articles 3 de l'ensemble aux zones UA, UB, UC, UD, UE, AUB, AUC, A et N : l'exemple de l'article UA3**

### **ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

(...)

#### **4. Voies non ouvertes à la circulation publique :**

**D'une largeur minimale de 3 mètres** elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

(...)

### **► Article 7 prendre en compte les toits terrasses concernant les hauteurs admises sur limites séparatives**

Les articles 10 auxquels revient la charge de définir la hauteur des constructions avaient, dans le cadre de la révision générale, pris en compte la possibilité de réaliser des toitures terrasses en définissant plus clairement les points de « mesures de la hauteur des constructions ». Les toitures traditionnelles sont ainsi mesurées « au niveau supérieur de la sablière » tandis que les « autres toitures, notamment en terrasse » sont mesurées « à l'acrotère ou à défaut au dernier plafond ». Or l'article 10 n'est pas le seul à se rapporter à la notion de hauteur des constructions. Ainsi l'article 7 y fait-il également référence sans toujours préciser les conditions d'application et de mesure. A titre d'exemple l'article UB7 mentionne ainsi : « *Sur limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,60 mètres sur sablière* », sans plus de précision concernant les toitures terrasses. Il est donc proposé que la mention « sur sablière » soit désormais accompagnée par « ou à l'acrotère, ou à défaut au dernier plafond ».

## **Les changements apportés aux articles 7 des zones UB, UC, UD et AUC : l'exemple de l'article UB7**

### **ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(...)

#### **1. Prescriptions générales :**

- 1.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres ;
- 1.2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :
  - Sur limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,60 mètres sur sablière ou à l'acrotère, ou à défaut au dernier plafond ; 3,50 mètres au faîtage et que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

(...)

### **► Article UA7 : « prescriptions particulières » et « prescriptions générales »**

Après deux années d'application il s'avère que certaines règles peuvent poser des problèmes d'interprétations lors de l'instruction des permis de construire. C'est ainsi le cas de la distinction effectuée entre « prescriptions générales » et « prescriptions particulières » à l'article UA7.

Si les « prescriptions générales » sont régulièrement avancées dans le règlement et se distinguent facilement des « conditions d'applications », la présence à l'article UA7 de prescriptions « particulières » introduit un échelon qui n'est présent dans aucun autre règlement de zone. Cette mention ne se justifiant pas, et compte tenu des retours des services instructeurs, il est proposé de la supprimer afin de simplifier le règlement et d'en faciliter la lecture et la compréhension. Il s'agit donc d'un changement purement formel qui n'impacte en rien, ni l'esprit, ni l'application de la règle.

## **Les changements apportés à l'article UA7**

### **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(...)

#### **1. Prescriptions générales :**

- 1.1. En UA (hors secteurs) et UAb, dans une bande d'une profondeur de 10 mètres comptés à partir de l'alignement et de retraits autorisés ou de la marge de recul par rapport à l'axe de la RD2, toute construction peut être implantée, soit en limite séparative sur deux niveaux maximum soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 1.2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
- 1.3. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
- 1.4. Pour les fosses des piscines non couvertes le recul minimum exigé est de 1 mètre, distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.

#### **~~2. Prescriptions particulières :~~**

- 1.5. ~~En secteur UAa~~ et au-delà de la bande de 10 mètres dans la zone UA évoquée ci-dessus, toute construction doit être implantée :

(...)



## ► Articles 10 : préciser la règle relative aux hauteurs

La présente modification donne l'occasion de préciser la règle relative aux hauteurs admises. Celle-ci est aujourd'hui exprimée uniquement en mètre. Dans les zones urbaines où l'un des objectifs affichés par le PADD est de préserver les formes urbaines en présence et de limiter d'éventuels conflits de voisinage il est proposé de compléter la hauteur exprimée en mètre par une correspondance en nombre de niveaux à ne pas dépasser afin de limiter le recours au demi-niveau qui se traduisent régulièrement par une perversion de la règle.

Correspondance hauteur / nombre de niveaux :

- 7 mètres = 2 niveaux (R+1) ;
- 9 mètres = 3 niveaux (R+2) ;
- 14 mètres = 5 niveaux (R+4).

Nb : seule la zone économique, dont la hauteur est réglementée à 12 mètres, ainsi que les bâtiments à usage agricole autorisés en zone A pour lesquels une hauteur de 9 mètres est admise, ne font pas l'objet d'une traduction en nombre de niveaux. Cette distinction traduit le particularisme de ce type de constructions considérant que les hangars et les entrepôts ne répondent pas à la même logique et aux mêmes exigences que les constructions à usage d'habitat.

## Les changements apportés au règlement écrit des zones UA, UB et UC : l'exemple de l'article UA10

### **ARTICLE UA10 : LIMITES SEPARATIVES HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(...)

#### **2. Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- Zone UA : 7 mètres **sans dépasser R+1**, et 9 mètres **sans dépasser R+2** pour les constructions situées en ~~bordure~~ **façade** de la RD2 ;
- Secteur UAa : 9 mètres **sans dépasser R+2** ;
- Secteur UAb : 14 mètres **sans dépasser R+4**.

## ► Article 13 de la zone AUC : préciser la règle relative aux bassins de rétention paysagers

Afin de garantir un aménagement de qualité le règlement impose dans la zone AUC que les « bassins de rétention (...) feront l'objet d'un aménagement paysager intégré à l'opération ». Considérant que la réalisation des bassins de rétention peut faire l'objet d'une mise en commun avec d'autres opérations il est proposé de supprimer la mention « *intégré à l'opération* ».

## Les changements apportés à l'article AUC13 :

### **ARTICLE AUC 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

(...)

**6. Les bassins de rétention** nécessaires aux opérations feront l'objet d'un aménagement paysager ~~intégré à l'opération~~.

(...)

### 2.5.3. Adapter les règles à l'évolution du projet urbain de la commune

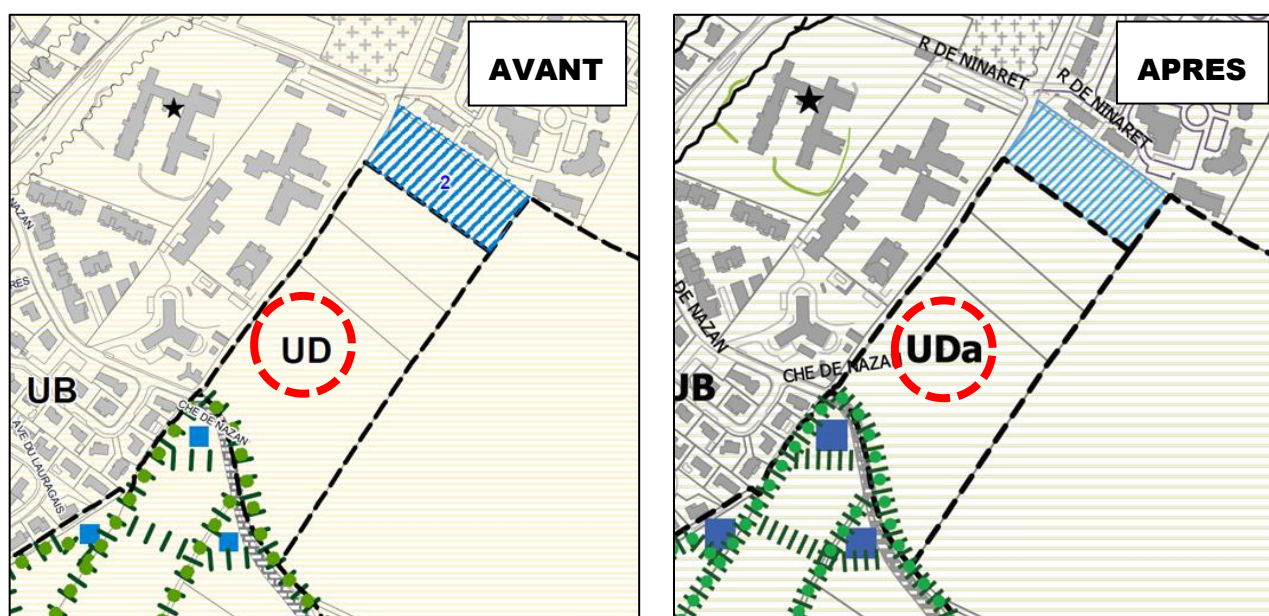
#### ► Articles UD1 et UD2 : permettre les activités liées (et complémentaires) au cimetière en zone UD

Comme évoqué précédemment l'élaboration du PLU a donné lieu à la création d'une zone UD regroupant les principaux équipements publics de la commune. Le cimetière et son extension font partie de ces six secteurs qui composent ce zonage spécifiquement pensé pour les équipements.

Concernant le cimetière, il s'avère aujourd'hui que les dispositions réglementaires qui accompagnent la zone UD excluent les activités liées et qui ne relèvent pas, au titre du code de l'urbanisme, de la nature « équipement public ». Un projet d'installation d'un funérarium à proximité du cimetière a ainsi été présenté en mairie mais celui-ci ne peut aujourd'hui voir le jour alors même que ce type d'activité apparaît comme complémentaire au cimetière. A noter que ce projet aurait été pleinement compatible avec l'ancien zonage UC du secteur.

#### Les changements apportés au règlement graphique :

Afin de permettre la réalisation du projet évoqué sans pour autant remettre en cause la structure réglementaire de l'ensemble de la zone UD, il est proposé de créer un secteur UDa correspondant au cimetière et à son extension.



#### Les changements apportés à l'article UD1 :

##### **ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage industriel, ~~commercial~~, artisanal, d'entrepôt, agricole, forestiers et les installations classées qui y sont liées ;
  2. Sauf en secteur UDa et dans le cadre défini à l'article UD2, les constructions à usage commercial ;
- (...)

## **Les changements apportés à l'article UD2 :**

### **ARTICLE UD2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 3. Les constructions à usage de bureau liées aux équipements du secteur ;
- 4. En secteur UDa les constructions à usage commercial liées aux équipements du secteur ;
- (...)

### **► Articles N2 et N10 : permettre la réalisation d'abris de jardin liés aux jardins familiaux du secteur N1**

Le secteur N1 évoqué précédemment ne concerne pas uniquement les « équipements collectifs à caractère sportifs et loisirs » en projet. Il s'agit en effet d'un secteur qui accueille aujourd'hui plusieurs jardins familiaux. L'objet de ce point de modification est d'adapter le règlement d'urbanisme à des pratiques d'ores et déjà admises sur le site. Il s'agit en effet de permettre, tout en les encadrant, les abris de jardins pour entreposer les outils et produits nécessaires à l'activité de jardinage.

A l'image d'autres PLU de Toulouse Métropole il est proposé de fixer une règle qui permettra ces abris de jardin tout en fixant un seuil de constructibilité et une hauteur répondant aux caractéristiques de ce type de construction.

## **Les changements apportés à l'article N2 :**

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- (...)
- 5. En secteur N1 :
  - (...)
  - Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'un projet de jardins familiaux, y compris les installations techniques, dans la limite maximale de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'ensemble du secteur.
- (...)

## **Les changements apportés à l'article N10 :**

### **ARTICLE N 10 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- (...)
- 2. Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres exception faite des constructions nécessaires à la réalisation d'un projet de jardins familiaux pour lesquelles la hauteur ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres sur sablière ou à l'acrotère.
- (...)

### **► Articles 2 : renforcer les exigences émises en matière de mixité sociale**

Avec environ 13% de logements sociaux la commune de Saint-Orens-de-Gameville accuse un retard au regard des exigences légales émises par les lois SRU et « Duflot » (exigence de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025). Si les programmes en cours à l'image de la ZAC Tucard, mais aussi des opérations portées par la présente procédure, devraient contribuer à combler une partie du déficit enregistré, la commune devra redoubler d'efforts pour approcher un seuil que peu de communes ont aujourd'hui atteint.

Dans ce but, la présente modification du PLU renforce les dispositions en faveur des Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans le PLU, en augmentant le taux de LLS dans le PLU de 25% à 30% pour les zones UA, UB et AUB et en élargissant cette disposition à la zone UC qui offre des disponibilités foncières importantes.

#### **Les changements apportés à l'article UA2 :**

##### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

##### **6. Dispositions en faveur de la mixité sociale :**

~~6.1.~~ Hors dispositions spécifiques, ~~en zone UA et en secteur UA<sub>b</sub>~~, au titre de l'article ~~L.123-1-5-16~~ L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de ~~25%~~ 30% de la surface de plancher projetée ~~et du nombre de logements projeté~~ à du logement locatif social ;

~~6.2. En secteur UA<sub>a</sub> au titre de l'article L.123-1-5-16 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de 30% de la surface de plancher projetée à du logement locatif social.~~

(...)

#### **Les changements apportés à l'article UB2 :**

##### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

##### **4. Dispositions en faveur de la mixité sociale :**

4.1. Hors dispositions spécifiques, au titre de l'article ~~L.123-1-5-16~~ L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de ~~25%~~ 30% de la surface de plancher projetée ~~et du nombre de logements projeté~~ à du logement locatif social ;

(...)

#### **Les changements apportés à l'article UC2 :**

##### **ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

6. ~~Dispositions en faveur de la mixité sociale :~~ hors dispositions spécifiques, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de 30% de la surface de plancher projetée et du nombre de logements projeté à du logement locatif social ;

(...)

#### **Les changements apportés à l'article AUB2 :**

##### **ARTICLE AUB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

##### **5. Dispositions en faveur de la mixité sociale :**

Au titre de l'article ~~L.123-1-5-16~~ L.151-15 du code de l'urbanisme, ~~25%~~ 30% minimum de la surface de plancher projetée ~~et du nombre de logements projeté~~ à usage d'habitat doivent être ~~affectée affectés~~ à du logement locatif social.

(...)

## ► Articles 6 : supprimer la bande d'implantation le long de la RD2

Le PLU approuvé en 2013 avait prorogé plusieurs dispositions héritées du document d'urbanisme précédent. Parmi celles-ci figure l'inscription d'un retrait des constructions de 20 mètres minimum de l'axe de la RD2 pour les zones UA, UB, UD et UE. Ce retrait faisait écho à la mise en place d'un projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP). Le projet a été réorienté vers un aménagement moins contraignant et moins lourd à instaurer, un aménagement de type Linéo permettant le passage prioritaire de bus cadencés. Si une emprise totale de 30 mètres pourrait paraître suffisante pour le passage d'une ligne Linéo, le retrait ne sera pas modifié avant l'approbation du Plan de Déplacements Urbains.

Suite à l'enquête publique, la proposition de diminuer le retrait imposé à 15 mètres a été écartée. Seule la notion de profondeur (25 mètres) sera dès lors modifiée. L'annexe relative au périmètre de projet a également été actualisée suite à la demande du S.M.T.C.

## **Les changements apportés aux articles 6 des zones UA, UB, UD, UE et AUA : l'exemple de l'article UA6**

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies :**

1.1. Toute construction ou installation doit être implantée pour tous ses niveaux :

- A l'alignement des voies, ou, pour le secteur UAb, soit à l'alignement des voies soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.  
Toutefois, des décrochements dans la façade ou des retraits peuvent être admis ou imposés par rapport à l'alignement. Ces retraits sur alignement ne seront pas supérieurs à 5 mètres en zone UA et en secteur UAa et ne pourront pas être supérieures au quart de la longueur de ce bâtiment en secteur UAb ;
- Au-delà d'une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement des voies, l'implantation par rapport à ces voies ou emprises publiques n'est pas réglementé pour les bâtiments annexes ;
- A 20 mètres minimum ~~et 25 mètres maximum~~ de l'axe de la RD2 ;

(...)

NB : le retrait imposé aux constructions en doit pas être confondu avec le périmètre d'études (sursis à statuer) fixé par une délibération de Tisséo. Cette délibération annexée au PLU ne remet toutefois pas en cause la possibilité de diminuer le retrait d'implantation des constructions au PLU.

## ► Articles 6 : préciser les reculs à respecter par rapport à certaines emprises publiques

Dans leur rédaction actuelle les articles 6 définissent les retraits des constructions vis-à-vis des voies. Concernant les autres emprises publiques aucune précision n'est apportée laissant ainsi une liberté totale aux éventuels projets. Après deux ans d'application du règlement il s'avère toutefois nécessaire d'apporter un complément à la rédaction concernant les cheminements doux et les espaces verts de manière à ne pas enclaver ceux-ci. Il est donc proposé de définir un retrait minimal de 2 mètres, et ce pour l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser, exception faite des zones AUA et AUD sur lesquels des permis sont en cours. A noter également que concernant les « ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures » la règle définie pour les voies sera reproduite à l'identique.



## **Les changements apportés aux articles 6 des zones UA, UB, UC, UD, UE, AUB, AUC et AU0 : l'exemple de l'article UA6**

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **2. Implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques :**

~~Néant:~~

Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics toute construction ou installation doit être implantée pour tous ses niveaux à 2 mètres minimum de ceux-ci exception faite des ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures qui pourront être implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres.

(...)

#### **► Ajuster les règles de hauteur le long de la RD2**

Véritable colonne vertébrale du développement de la commune la RD2 est un axe central autour duquel s'organisent plusieurs dispositions réglementaires. Parmi ces règles, celle encadrant la hauteur des constructions dans la zone UA permet ainsi aux projets d'atteindre une hauteur de 9 mètres en façade de la RD2, contre 7 mètres pour la règle générale. La zone UA ayant été étendue à l'occasion de la révision approuvée en 2013, l'essentiel des constructions situées le long de cet axe peuvent désormais prétendre à des constructions équivalentes à 3 niveaux minimum. Minimum car le secteur UAb situé au sud-est de la commune permet quant à lui des hauteurs de 14 mètres, le secteur AUA3 qui touche également la RD2 permet, lui, une hauteur de 17 mètres.

De fait seules les constructions situées en zone UB, et une faible partie de celles appartenant à la zone AUB, sont aujourd'hui limitées à une hauteur de 7 mètres. Considérant le faible linéaire concerné, et que par conséquent celui-ci pourrait engendrer une rupture dans le front bâti la collectivité propose de permettre à ces constructions des hauteurs comparables aux secteurs qui les entourent.

### **Les changements apportés à l'article UB10 :**

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(...)

#### **2. Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres **sans dépasser R+1.**

**La hauteur admise pourra toutefois être portée 9 mètres, sans dépasser R+2, pour les constructions situées en façade de la RD2 ;**

(...)

### **Les changements apportés à l'article AUB10 :**

#### **ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(...)

#### **2. Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

**La hauteur admise pourra toutefois être portée 9 mètres, sans dépasser R+2, pour les constructions situées en façade de la RD2 ;**

(...)

## ► Article 11 : les clôtures sur limite séparative

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions. Parmi les points abordés figure l'aspect des clôtures. Celle-ci différencie les clôtures « sur voies et emprises publiques » et les « clôtures sur limite séparative », c'est-à-dire situées entre deux propriétés.

La commune souhaite donner une plus grande liberté aux propriétaires et favoriser une certaine intimité entre les parcelles en permettant aux projets de réaliser des murs pleins entre les propriétés, sans remettre en cause leur aspect le long des emprises publiques. La zone économique (UE) et les zones agricoles et naturelles (A et N) ne sont pas concernées ce point de modification.

### **Les changements apportés aux articles 11 des zones UA, UB, UC, UD, AUA, AUB, AUC : l'exemple de l'article UA11**

#### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **6. Clôtures :**

(...)

6.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques :

(...)

6.1.2. Le long des axes de circulations identifiés par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre, et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2 mètres et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

6.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein, ~~d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,~~ éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

(...)

Suite à l'enquête publique, dans un souci de protection des habitations contre les nuisances sonores, un point de modification complémentaire a été ajouté. Celui vise à élargir la possibilité de réaliser une clôture en mur plein d'une hauteur de 2 mètres maximum le long des axes de circulation identifiés par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

## ► Article 12 : supprimer la dérogation instauré pour le secteur UAb

Lors de la rédaction du règlement d'urbanisme, à l'occasion de la révision du PLU, la définition des normes de stationnement a fait l'objet d'une attention particulière visant à faire correspondre les exigences en la matière avec des besoins croissant liés à un taux de motorisation en croissance mais également pour renforcer les exigences en matière de stationnement cycle.

Le secteur UAb a alors fait l'objet d'une dérogation vis-à-vis des exigences émises pour les cycles, le secteur étant alors en cours d'urbanisation il ne s'agissait en effet pas de remettre en cause la faisabilité d'un secteur qui permettait notamment de renforcer l'offre en logements sociaux de la commune.

Deux années s'étant écoulées depuis l'approbation du PLU il s'avère qu'aujourd'hui cette dérogation n'a plus lieu d'être. La collectivité souhaite donc la supprimer.

### **Les changements apportés à l'article UA12 :**

#### **ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

(...)

##### **3. Stationnement des vélos :**

(...)

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UAb.~~

(...)

### **► Article 12 : garantir le maintien des capacités de stationnement**

Le modèle de développement de la commune est, depuis plusieurs décennies, caractérisé par un profil périurbain où la question des déplacements prend une place essentielle dans les politiques urbaines. Parallèlement le tissu pavillonnaire, qui compose la plus grande partie de la tâche urbaine, connaît une évolution qui voit se réduire le nombre de place de stationnements. Nombre de garages ont ainsi muté, souvent transformés en pièces à vivre supplémentaire, leur transformation étant simple puisqu'insérés au bâti. Si ce phénomène permet au parc immobilier de s'adapter à l'évolution des besoins des occupants (ex : chambre supplémentaire), il contribue toutefois à réduire le nombre de stationnement reportant régulièrement le problème sur l'espace public (stationnement sauvage). Afin de limiter les effets indésirables de ces transformations sans pour autant entraver une évolution du parc de logement qui répond aussi aux besoins des populations, la municipalité souhaite encadrer ces transformations. Celles-ci seront dès lors conditionnées à la présence d'une autre place de stationnement sur la parcelle, mais qui ne sera pas forcément couverte.

### **Les changements apportés aux articles 12 des zones UA, UB et UC : l'exemple de l'article UA12**

#### **ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

##### **1. Conditions générales :**

(...)

##### **1.2. Le nombre d'aires de stationnement exigées :**

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- ~~Dans le cas où le garage d'une habitation existante est transformé en pièce habitable, un espace équivalent, non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle.~~

(...)

### **► Article 13 : asseoir l'identité de Saint-Orens sur l'arbre et les richesses écologiques de la nature « ordinaire »**

Parmi les grandes orientations fixées par le PADD figure la volonté « d'asseoir l'identité de Saint-Orens sur l'arbre et les richesses écologiques de la nature ordinaire ». Cette orientation n'a, pour l'heure, été traduite que de façon partielle dans le règlement d'urbanisme. La collectivité souhaite profiter de la présente procédure pour préciser cette volonté.

Il s'agira, d'une part d'imposer le remplacement de tout arbre abattu et, d'autre part, de joindre au règlement la liste des essences à privilégier dans les plantations.

## **Les changements apportés aux articles 13 de l'ensemble des zones : l'exemple de l'article UA13**

### **ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **1. Plantations :**

- 1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;
- 1.2. Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation et doit être justifié. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé ;  
Les plantations d'arbres devront privilégier les essences recensées à l'annexe n°1 du PLU.

Une liste des essences sera ajoutée au règlement d'urbanisme en créant une annexe n°1. Cette liste s'appuie sur un guide pratique réalisé par l'association « Arbres et Paysages d'Autant » : « Arbres et arbustes champêtres des paysages de Haute-Garonne ».

### **L'ajout d'une annexe au règlement écrit**

#### **ANNEXE N°1 LISTE DES ARBRES LOCAUX A PRIVILEGIER :**

- Alisier torminal ;
- Aubépine monogyne ;
- Aulne glutineux ;
- Camérisier à balais ;
- Chêne pedonculé ;
- Chêne pubescent ;
- Chèvrefeuille ;
- Cornouiller sanguin ;
- Eglantier ;
- Erable champêtre ;
- Erable plane ;
- Frêne commun ;
- Fusain d'Europe ;
- Genévrier commun ;
- Lierre ;
- Merisier ;
- Nerprun alaterne ;
- Noisetier ;
- Orme champêtre ;
- Peuplier noir ;
- Peuplier tremble ;
- Poirier sauvage ;
- Saule blanc ;
- Saule marsault ;
- Sureau noir ;
- Tilleul des bois ;
- Troène des bois ;
- Viorne lantane.

## 2.5.4. Adapter le règlement de la zone économique pour en renforcer la vocation

La commune de Saint-Orens-de-Gameville dispose d'une zone économique de plus de 70ha. Celle-ci est aujourd'hui quasi-intégralement urbanisée. L'objectif vise ici à réaffirmer la vocation de la zone de manière à utiliser au mieux les potentialités existantes tout en accompagnant d'éventuelles mutations à venir.

### ► Supprimer la possibilité de réaliser des logements en zone économique

Quelques constructions à vocation d'habitat sont recensées dans la zone UE tandis que le règlement laisse la possibilité de nouvelles constructions de ce type sous réserve qu'elles soient destinées « *au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux* ».

Le point de modification vise à supprimer la possibilité de réaliser de nouveaux logements. La nécessité d'une présence sur le site de l'établissement est en effet difficile à justifier compte-tenu des services de sécurité mis en place (télésurveillance, alarmes, etc.). Cette disposition peut ainsi être la source d'une perversion que la commune souhaite voir disparaître.

### Les changements apportés à l'article UE2 :

#### **ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

(...)

6. Les constructions nouvelles à usage d'habitat et la création de logement.

(...)

### Les changements apportés à l'article UE2 :

#### **ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

~~3. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux ;~~

(...)

### ► Augmenter la constructibilité du secteur

Afin de favoriser l'activité économique et, d'une certaine manière, favoriser une densification de l'espace bâti et ainsi éviter le recours à l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, il est proposé d'augmenter la constructibilité du secteur. Pour ce faire il est proposé d'augmenter l'emprise au sol jusqu'à maintenant limitée à 50% en définissant un nouveau seuil de 60% et en excluant du calcul de l'emprise au sol les dispositifs ou appareillage nécessaire à la bonne marche des entreprises.



## **Les changements apportés à l'article UE9 :**

### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

1. Définition : L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée à la surface de la parcelle.
  2. L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder ~~50~~ 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.
  3. Ne sont pas pris en compte, en application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10% de la surface totale de la parcelle.
- (...)

### **► Adapter les exigences en matière d'espaces libres**

Afin de favoriser la constructibilité du secteur il est également proposé d'harmoniser la part d'espaces verts en zone UE en ne différenciant plus les opérations en fonction de leur emprise, d'autant que cette distinction favorisait les emprises importantes.

Un dernier point vise à apporter une précision concernant les plantations exigées sur les aires de stationnement en excluant les parkings silos qui par définition ne permettent pas ce type d'aménagement.

## **Les changements apportés à l'article UE13 :**

### **ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

(...)

#### **4. Les aires de stationnement non couvertes :**

- 4.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant ;
- 4.2. Les aires de stationnement ~~non couvertes~~ devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...) et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement ;

(...)

#### **7. Espaces libres et espaces verts à créer :**

- 7.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traitée en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à ~~25~~ 20 % de la superficie du terrain.

Une superficie inférieure pourra être autorisée sous réserve des contraintes liées à l'activité.

- ~~7.2. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 1 ha, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.~~

- ~~7.3. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 10 hectares, les espaces verts plantés représenteront au moins 10 % de la superficie du terrain.~~

(...)

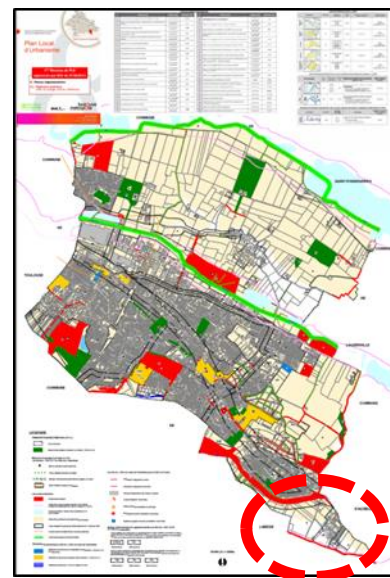
## 2.6. Mise à jour des emplacements réservés au regard de l'évolution des projets et des objectifs

### 2.6.1. Les emplacements réservés à supprimer

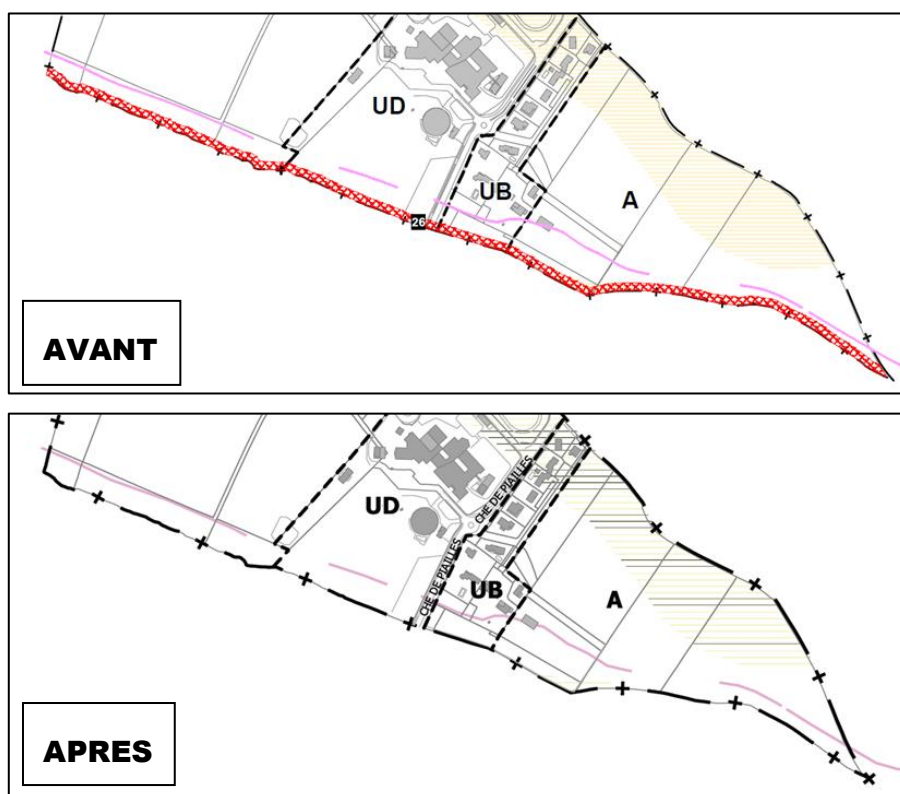
#### ► L'emplacement réservé n°26

L'inscription au règlement graphique de l'emplacement réservé n°26 au bénéfice de la Communauté Urbaine (devenue Toulouse Métropole) avait pour objectif de contribuer au renforcement du « réseau vert d'agglomération » le long du « ruisseau du Tricou ».

Le ruisseau du Tricou marque non seulement la limite communale avec Labège, mais à une échelle plus large, la limite de l'intercommunalité, la commune de Labège appartient en effet à la Communauté d'Agglomération du Sicoval. Or un aménagement du même type est aujourd'hui réalisé par le Sicoval sur la commune de Labège. En conséquence Toulouse Métropole ne souhaite pas conserver cet ER qui reviendrait à doubler un cheminement existant et propose donc sa suppression au plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés.



#### Les changements apportés au règlement graphique :



#### Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
26	<del>Réseau-vert d'agglomération des berges du ruisseau du Tricou</del>	<del>C.U. Toulouse Métropole</del>	<del>11.662</del>

Si la collectivité ne souhaite pas conserver cet emplacement réservé en raison du contexte précédemment développé elle ne souhaite pas pour autant sacrifier cette rive du Tricou. Suite à la suppression de cet ER il avait été proposé de modifier le règlement écrit en imposant un recul obligatoire de toute construction vis-à-vis de ce cours d'eau. Si la collectivité ne souhaite plus acquérir cette berge suite à la réalisation d'un projet similaire sur la berge opposée, elle inscrit toutefois une mesure de protection qui rappelle l'intérêt de ce cours d'eau en matière de paysage, de risques, etc.

**Les changements apportés aux articles 2 des zones UB, UD et A : l'exemple de l'article UD2**

**ARTICLE UD 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

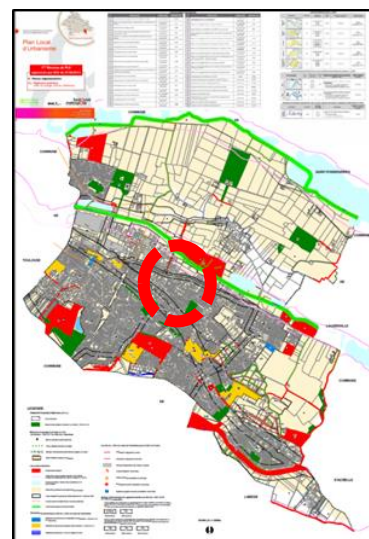
8. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux berges du ruisseau du Tricou.

(...)

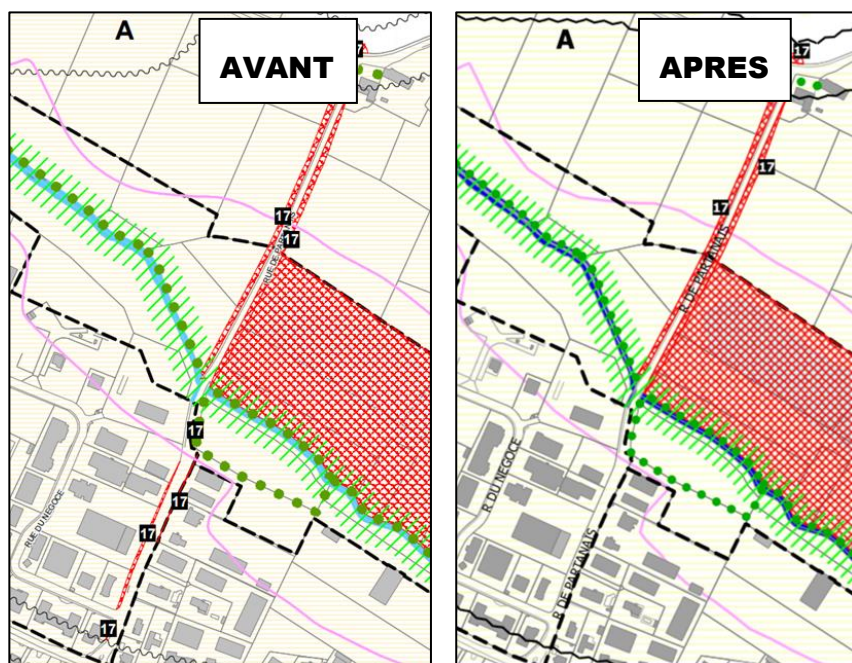
## 2.6.2. Les emplacements réservés à modifier

### ► Emplacement réservé n°17 : réduction de l'emprise

L'emplacement réservé n°17 a été inscrit au règlement graphique afin de permettre l'aménagement (et l'élargissement) du chemin de Partanaïs. Celui-ci permet de rejoindre la route de Cayras depuis l'avenue de la Marqueille. Ce chemin présente deux sections bien différentes de part et d'autre de la Marcaissonne avec, au sud, un profil urbain qui dessert une partie de la zone d'activités, et au nord, un profil plus rural. Si cette dernière portion mérite un recalibrage et un réaménagement, la section la plus au sud, au sein de la zone d'activités, n'a pas nécessité à être élargie. En conséquence la commune et l'intercommunalité souhaitent réduire l'ER17 en supprimant sa portion située entre la Marcaissonne et l'avenue de la Marqueille.



### Les changements apportés au règlement graphique :



### Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
17	Aménagement du chemin de Partanaïs	<del>C.U.</del> Toulouse Métropole	<del>4 676</del> 4 178

### ► L'emplacement réservé n°32

Suite à l'enquête publique, et pour répondre à un avis du SMTG, la destination de l'ER n°32 et le bénéficiaire ont été modifiés. Ce changement, concernant la destination, fait écho à la réorientation du projet de transport en commun le long de la RD2.



**Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

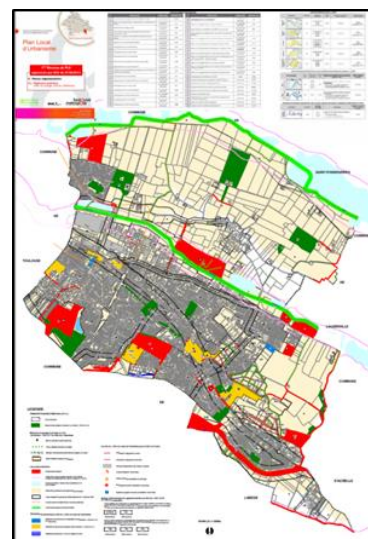
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
32	Aménagement de la RD2 pour le <del>T.C.S.P.</del> <del>réseau de bus structurant</del>	<del>Tisséo</del> SMTC	3 858

**► Emplacement réservé n°33 : modifier la destination**

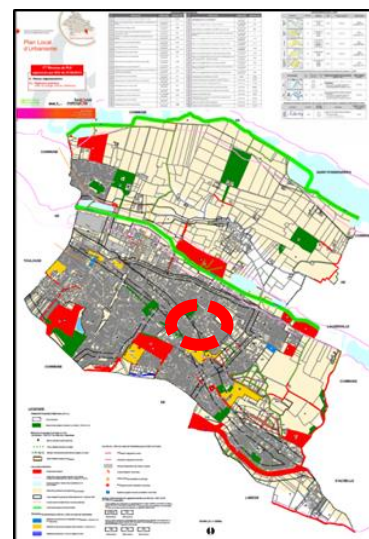
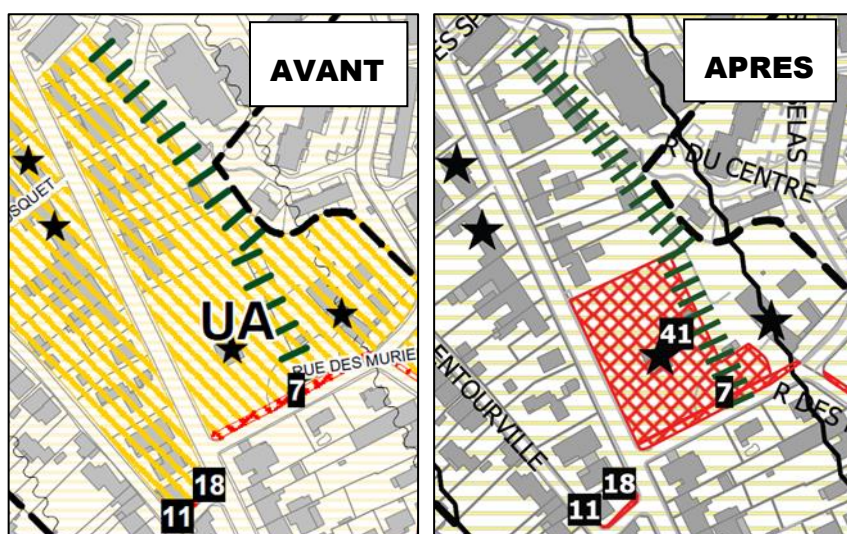
L'emplacement réservé n°33 avait été inscrit au plan de zonage afin de permettre « l'extension des équipements sportifs du lycée Paul Riquet ». Aujourd'hui, s'il n'est pas écarté le fait de réaliser des équipements sportifs propres au lycée, la commune souhaite permettre la réalisation d'autres équipements publics, non exclusivement liés au groupe scolaire. Afin de permettre ce type de réalisation il est proposé de modifier la désignation de cet ER.

**Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
33	Extension des équipements <del>sportifs</del> <del>du lycée Paul Riquet</del> publics	Commune	44.797

**2.6.3. Les emplacements réservés à créer****► Emplacement réservé n°41 : garantir le bon niveau d'équipement de la commune**

Dans le cadre de son projet de ville, mais également afin de garantir un bon niveau d'équipement la commune souhaite inscrire un nouvel emplacement réservé. Celui-ci devra permettre à terme de réaliser un équipement public tout en structurant cet espace central à l'interface des grands équipements et de la RD2 (cf. partie 2.3.1).

**Les changements apportés au règlement graphique :**



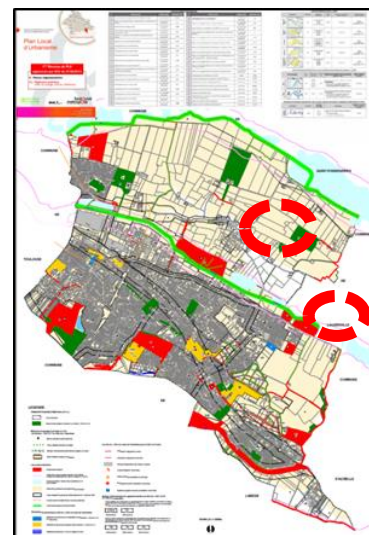
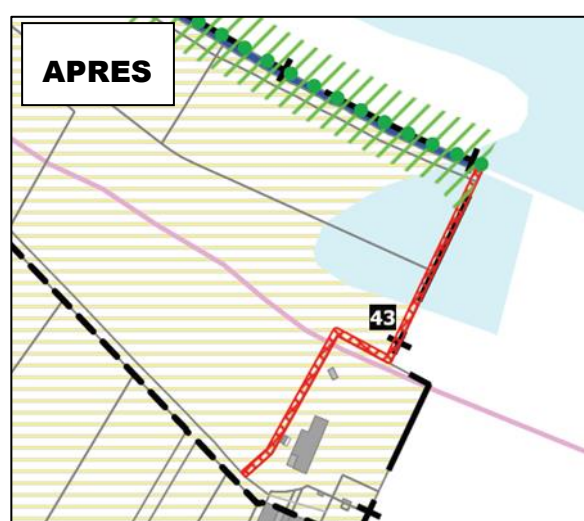
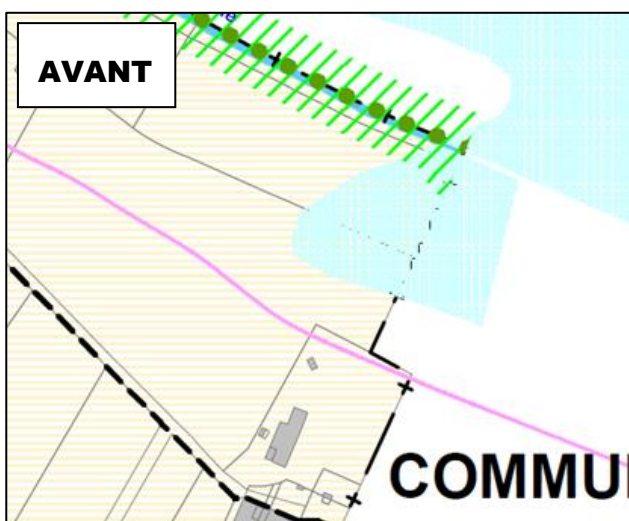
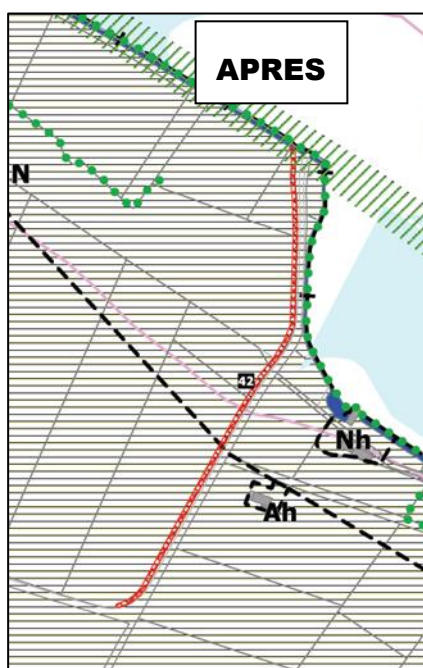
### Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
41	Equipement public	Commune	5.860

#### ► Emplacement réservé n°42 et n°43 : renforcer le réseau de cheminement doux

Afin de renforcer le réseau de cheminement doux la collectivité souhaite inscrire deux nouveaux emplacements réservés au plan de zonage. Le premier (n°42) longe la route de Quint et permettra une meilleure sécurisation du site, le second (n°43) permettra de relier la future passerelle prévue sur la commune voisine de Quint-Fonsegrives.

### Les changements apportés au règlement graphique :



**Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
42	Renforcement des cheminements doux (route de Quint)	Toulouse Métropole	3.049
43	Renforcement des cheminements doux et liaison à la future passerelle de Quint-Fonsegrives	Toulouse Métropole	1.590



### 3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

#### ► Rappel législatif

Les PLU, de par l'article R\*123-2 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une étude d'environnementale, qu'ils soient ou non soumis à une évaluation environnementale.

L'étude d'environnement de droit commun doit figurer dans le rapport de présentation du PLU qui, aux termes de l'article R\*123-2 :

« [...] 2° Analyse l'état initial de l'environnement

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur [...] ».

La loi précise également qu'« en cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

Au regard de la présente modification, ce chapitre complète l'étude environnementale présente dans le rapport de présentation et évalue les éventuelles incidences de la modification sur l'environnement.

#### ► Incidences de dispositions réglementaires ayant évolué indépendamment du document d'urbanisme

Les points visés ici concernent des mises à jour juridiques vis-à-vis d'autres documents ayant leur évolution propre (Code de l'Urbanisme, Classement des infrastructures sonores). Ils ne sont donc pas de nature à modifier les équilibres en cours et n'auront aucune incidence notable sur l'Environnement.

### ► Incidences de l'adaptation des règles suite à la disparition du COS

Les modifications apportées visent à consolider l'économie générale du document et à minimiser les impacts potentiellement néfastes de la disparition du COS : artificialisation des sols trop importante, accueil de populations entraînant une surcharge des réseaux, etc. en adaptant le règlement aux formes urbaines et à la croissance démographique attendue. De fait, ces modifications ne présentent pas d'impact significatif sur l'environnement. Elles cherchent au contraire à limiter les impacts potentiellement induits par la suppression du COS sur la zone UC, seule zone sur laquelle sont apportées des modifications.

### ► Lever les périmètres de gel des secteurs « Centre-ville », « Bousquet » et « Firmis »

La levée de trois des cinq périmètres de gel mis en place par le PLU s'inscrit dans une évolution normale et attendue du document d'urbanisme. Ces périmètres ont en effet une durée réduite, programmée à cinq ans au maximum. La suppression de ces périmètres aurait ainsi pu être indépendante des procédures au terme de cinq années écoulées suite à l'approbation du PLU. L'intérêt de la présente modification est, dans deux cas sur trois, d'adapter le règlement et de joindre au dossier réglementaire des orientations d'aménagement et de programmation apte à encadrer la construction des secteurs visés.

Seule la levée du périmètre de gel au centre-ville ne se traduit pas par la mise en place d'une orientation d'aménagement. Il s'agit pour l'essentiel d'un renouvellement urbain s'appuyant sur des emprises publiques qui s'inscrivent dans le cœur de densité de la commune, à l'écart de la trame verte et bleue identifiée ou des différents enjeux mis en exergues par le PADD. La levée d'un périmètre pensé à l'origine pour fournir un temps de réflexion à la mise en place d'un éventuel projet sur un secteur soumis à d'importantes pressions foncières n'aura donc pas d'impact notable sur l'environnement.

Concernant les périmètres de gel de « Bousquet » et de « Firmis » d'importants potentiels fonciers. La mise en place d'orientations d'aménagement et les modifications réglementaires apportées permettent dès lors des garanties supplémentaires pour une meilleure prise en compte de l'environnement à travers l'identification d'espaces verts structurants, de cheminements doux, la définition de pourcentage d'espaces libres....

### ► Des points réglementaires à régulariser

Les « points à régulariser » relèvent de trois démarches différentes. Le premier point concerne le secteur du Bruyer (Tachou). Les services de l'Etat au titre du contrôle de légalité ont demandé que ce secteur, concerné par une autorisation d'urbanisme délivrée, soit intégré aux zones constructibles. La modification du PLU répond donc favorablement à cette demande et revient à la situation antérieure à la révision du PLU de 2013. A ce titre, la procédure n'entraîne aucun nouvel impact négatif sur l'environnement.

Le deuxième axe relève d'une erreur commise lors de l'élaboration du PLU qui a amené à intégrer dans la zone UD dévolue aux grands équipements publics, des constructions d'habitations qui auraient dû intégrer la zone UB. La modification du PLU rectifie cette erreur, sans que cela n'ait d'incidence sur l'environnement.

Enfin, lors de la révision du PLU, la vocation des espaces agricoles a été affirmée et les habitations existantes en zone A et N ont été inscrites dans les secteurs Ah et Nh afin de leur permettre d'évoluer de manière encadrée et mesurée. Toutefois, le repérage effectué n'a pas permis d'intégrer l'ensemble des habitations existantes. Les quelques habitations existantes restées en zone A ou N ne peuvent connaître aucune évolution en l'état actuel du règlement du PLU. Afin de traiter sur un pied d'égalité toutes les constructions à usage d'habitation recensées dans les espaces naturels et agricoles, la présente modification intègre les dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme et autorise les extensions et les annexes pour les habitations existantes. Cette évolution concernant un nombre très faible d'habitations existantes et autorisant les extensions et annexes de manière mesurée et encadrée ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement.



## ► Ajuster et adapter le règlement

Les ajustements réglementaires couvrent une grande diversité de points réglementaires. Certains comme les références à l'intercommunalité, les mises en cohérences entres articles ou la correction d'erreurs matérielles sont des ajustements à la marge du document et n'ont à l'évidence aucun impact sur l'environnement.

Parmi les points abordés, les points suivants sont à noter :

- Adapter les règles suite à la disparition du COS afin de consolider l'économie générale du document et minimiser les impacts potentiellement néfastes de la disparition du COS : artificialisation des sols trop importante, accueil de populations entraînant une surcharge des réseaux, etc. en adaptant le règlement aux formes urbaines et à la croissance démographique attendue. De fait, ces modifications ne présentent pas d'impact significatif sur l'environnement. Elles cherchent au contraire à limiter les impacts potentiellement induits par la suppression du COS sur la zone UC, seule zone sur laquelle sont apportées des modifications.
- Faciliter les constructions liées aux équipements publics et d'intérêt collectif, dans toutes les zones du PLU. La plupart des équipements publics sont regroupés dans les zones urbaines et le changement de règles n'induit aucune incidence sur l'environnement. Les zones N2 peuvent accueillir des équipements publics sous certaines conditions définies par le PLU en vigueur. Ces conditions sont précisées dans le cadre de la modification afin notamment d'encadrer les abris des jardins partagés. Ces évolutions n'apportent pas d'incidences notables sur l'environnement.
- Modifier les reculs vis-à-vis des voies et emprise publiques, préciser la règle relative aux hauteurs ou encore renforcer la vocation de la zone économique sont d'autres évolutions réglementaires qui concernent des zones U du PLU et ne sont pas de nature à avoir un impact notable sur l'environnement.
- Enfin, intégrer une liste des arbres locaux à privilégier en annexe du règlement écrit renforce la prise en compte de l'environnement dans le document d'urbanisme puisque celle-ci vise à réaffirmer l'arbre comme un élément structurant du territoire.

## ► Mise à jour des emplacements réservés

La suppression d'un emplacement réservé et la modification de trois d'entre eux n'a aucun impact sur l'environnement. La création de deux nouveaux ER destinés au renforcement des cheminements doux peut quant à lui être considéré comme un point positif de sa prise en compte. Un dernier ER a été ajouté, celui-ci est lié au projet centre-ville et doit contribuer au devenir du secteur.

-----

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

En outre, l'éloignement entre la commune avec les Sites Natura 2000 recensés, ainsi que les ruptures géographiques existantes entre ces sites et la commune amènent à conclure à l'absence d'incidence de la modification sur les sites Natura 2000.